

From: Harten, Hans van <hans.v.harten@portaal.nl>
Sent: donderdag 13 juli 2017 13:36:26
To: OW-Info
Cc:
Subject: CORRECTIE: RWU Publicatie 'Regionale Corporatiemonitor 2017'
Attachments: RWU corporatiemonitor 2017.pdf

Geachte griffie,

U heeft van ons op 27 juni jl. per mail de publicatie 'Regionale Corporatiemonitor 2017' ontvangen. Helaas bleek in het eerste inleidende hoofdstuk een deel van de tekst te zijn weggevalen. Bijgaand stuur ik u alsnog de correcte versie van onze rapportage. Zou u deze gecorrigeerde versie alsnog beschikbaar willen stellen aan de raadsleden met 'wonen' in hun portefeuille? Met excuses voor het ongemak.

Met hartelijke groet,

Hans van Harten
secretaris

Stichting RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht)
E hans.v.harten@portaal.nl

Volg mij op twitter <http://twitter.com/hansvharten>

Postadres: Postbus 24082, 3502 MB Utrecht
Bezoekadres: Brennerbaan 106, 3524 BN Utrecht

Tel. RWU bureau 030 2826800
Tel. mobiel +316 53392344

Van: Harten, Hans van
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 11:14
Aan: 'stadskantoor@oudewater.nl' <stadskantoor@oudewater.nl>
Onderwerp: RWU Publicatie 'Regionale Corporatiemonitor 2017'

Mail gericht aan de Griffie Oudewater

Geachte griffie,

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) waarbij 22 corporaties in de U16 regio zijn aangesloten, heeft gisteren de **Regionale Corporatiemonitor 2017** gepubliceerd. Daarin zijn *per gemeente en regio* (U10 en U16) de belangrijkste ontwikkelingen in de woningvoorraad van corporaties weergegeven in het afgelopen jaar. Bovendien wordt hierin uitvoerig ingegaan op de woningtoewijzing in 2016 en het zoekgedrag van woningzoekenden. Daarvoor is gebruik gemaakt van de regionale databank van RWU, een aparte uitvraag over de woningtoewijzing en gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). De rapportage treft u ter informatie in pdf in de bijlage aan. Hieronder staan in het kort de tien belangrijkste conclusies van de rapportage.

Mijn verzoek: wilt u deze mail plus bijbehorende bijlage doorsturen naar de raadsleden die 'wonen' in hun portefeuille hebben?

Alvast mijn dank.

Met hartelijke groet,

Hans van Harten
secretaris

Stichting RWU (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht)
E hans.v.harten@portaal.nl

Volg mij op twitter <http://twitter.com/hansvharten>

Postadres: Postbus 24082, 3502 MB Utrecht
Bezoekadres: Brennerbaan 106, 3524 BN Utrecht

Tel. RWU bureau 030 2826800
Tel. mobiel +316 53392344

De belangrijkste conclusies van de **Regionale Corporatiemonitor 2017** zijn:

1. De daling van het aantal sociale huurwoningen in de U16 is in 2016 tot staan gebracht. In 2016 bouwden corporaties meer sociale huurwoningen dan er verkocht, gesloopt en geliberaliseerd zijn. Per 1 januari 2017 beschikken de corporaties over 103.279 zelfstandige huurwoningen en 11.595 onzelfstandige eenheden, die laatste vooral in de gemeente Utrecht. Ongeveer 5% zijn vrijesectorwoningen.
2. De prognose voor de komende vijf jaar laat een groei zien van het aantal sociale huurwoningen tussen 2% en 5%, afhankelijk van de vraag of voldoende locaties beschikbaar zijn en 'zachte' plannen 'hard' gemaakt kunnen worden. Volgens onderzoek zijn de komende vijf jaar 5% meer sociale huurwoningen nodig. Corporaties roepen gemeenten op voldoende locaties beschikbaar te stellen en voldoende 'sociaal' te programmeren met bijbehorende grondprijzen. Plannen hebben de corporaties genoeg.

3. De druk op de Utrechtse sociale woningmarkt blijft onverminderd hoog. Eind 2016 waren 238.102 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet, een toename van 3,5% ten opzichte van eind 2015. Lang niet alle woningzoekenden zijn overigens meteen op zoek naar een woning, maar schrijven zich uit voorzorg in om voldoende inschrijfduur op te bouwen.
4. Corporaties in de U16 hebben in 2016 6.462 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd, dat is 6% minder dan in 2015. De mutatiegraad is gedaald naar 6,4%, de doorstroming stagneert dus. Driekwart ging naar starters, het overige deel naar doorstromers. Daarnaast werden nog 346 vrije sectorwoningen verhuurd en 4.566 onzelfstandige eenheden. Uit het rijksonderzoek WoOn 2015 blijkt dat bijna 45% van alle bewoners binnen twee jaar misschien wil verhuizen. Dat aantal neemt toe. Dat duidt naast een woningtekort op een grote kwalitatieve vraag.
5. In 2016 hebben de corporaties veel meer woningen onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag verhuurd: maar liefst 76%. Die grenzen waren € 587 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Vorig jaar was dat maar 45%. Vooral de primaire doelgroep die recht heeft op huurtoeslag, heeft veel vaker een goedkopere huurwoning toegewezen gekregen. De betaalbaarheid is daarmee gediend. De passendheidsnorm van 95% waaraan corporaties sinds 2016 moeten voldoen, speelt hierbij een grote rol. Keerzijde is wel dat corporaties zorgen hebben over een (te) grote instroom van kwetsbare huurders in buurten waar al leefbaarheidsproblemen zijn. Bovendien kan betaalbaarheid onder druk blijven voor bijvoorbeeld woningzoekenden die net geen huurtoeslag ontvangen.
6. Het aandeel van de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers) is ondanks de invoering van het passend toewijzen goed op peil gebleven. Corporaties hebben de streefhuren van veel woningen 'afgetopt' om de primaire doelgroep voldoende te kunnen blijven bedienen. Zo'n 75% van alle toewijzingen ging naar deze groep (éénpersoonshuishoudens tot ca. € 22.100 en meerpersoonshuishoudens onder ca. € 30.000). De groep daarboven die nog onder de maximale inkomensgrens van de sociale huursector valt (tot € 35.739) kreeg 22,5% van de woningen toegewezen. De groep daar weer boven (de lagere middeninkomens) hadden een aandeel van 2,5%. Door de grote vraag naar sociale huurwoningen van de lagere inkomens is de toegang van deze lagere middeninkomens groep tot de sociale huursector zeer beperkt.
7. De toewijzing aan urgenten is in 2016 sterk gedaald en wel met 27% tot 571 toewijzingen. Dat is 9% van alle toewijzingen in de sociale huur. Belangrijkste reden is de aanscherping van de criteria voor urgentie bij relatiebreuk. Daardoor daalde het aantal toewijzingen om die reden van 227 tot 95. Er werden ook minder urgenties afgegeven voor medische indicatie. Urgentie voor sloop/renovatie bleven ongeveer constant (118 in 2016), maar met name voor sloop wordt de komende jaren een daling verwacht. Naast urgenties zijn er nog directe bemiddelingen door corporaties, bijvoorbeeld voor vergunninghouders, uitstroom maatschappelijke opvang en wonen met zorg.
8. Het aantal woningen voor vergunninghouders is in 2016 gestegen naar 1.043 woningen. Dat waren er in 2015 937 en in 2014 nog circa 400. De groei heeft natuurlijk vooral te maken met de grote instroom van asielzoekers in 2015 en 2016. Tellen we deze bij de groep urgenten, dan gaat het om circa 25% van alle toewijzingen, ongeveer gelijk aan 2015. De verwachting is dat dit aandeel gaat dalen, omdat de urgenties wat afnemen en ook de instroom van asielzoekers sterk is verminderd.
9. De benodigde inschrijfduur voor starters om aan een woning te komen is gestegen naar gemiddeld 8,2 jaar. Als een starter daadwerkelijk begint te zoeken, neemt deze gemiddeld nog 4,1 jaar de tijd om een woning te bemachtigen. Voor doorstromers bedragen die getallen gemiddeld 9,9 jaar (is iets afgenomen) en 4,8 jaar. Woningzoekenden zoeken kritisch. De zoektijd is dan ook minder als men minder eisen aan de woning stelt.
10. Gemiddeld reageren 87 kandidaten op een sociale huurwoning, met uitschieters tot gemiddeld 108 voor de stad Utrecht. De druk op de sociale huurmarkt is dus zoals gezegd hoog. Tegelijkertijd weigeren kandidaten nog altijd regelmatig een sociale huurwoning. Dat duidt erop dat velen vooral op zoek zijn naar een kwalitatief betere woning en zich kunnen permitteren nog even te 'wachten'.

Dit e-mailbericht en/of de bijlagen kan/kunnen vertrouwelijke informatie bevatten. Indien u niet de geadresseerde bent, verzoeken wij u vriendelijk dit bericht niet verder te lezen, het te vernietigen en te verwijderen van uw computersysteem en ons zo snel mogelijk op de hoogte te stellen van de verkeerde verzending. Ieder ongeautoriseerd gebruik of wijziging van (een deel van) dit bericht is verboden. Portaal is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuiste of incomplete verzending van verstuurd of namens Portaal verstuurd e-mail, de niet-tijdige of onjuiste overbrenging ervan of schade die is veroorzaakt aan uw computersysteem. Alhoewel Portaal alle uitgaande e-mail op aanwezigheid van virussen controleert, garanderen wij niet dat deze vrij is van virussen, intercepties of storingen. Portaal is ingeschreven bij de KvK onder nr. 30038487. De algemene voorwaarden zijn gedeponneerd.



REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2017

Ontwikkelingen in
het corporatiebezit
en aanbod van sociale
huurwoningen in 2016

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2017

Ontwikkelingen in
het corporatiebezit
en aanbod van sociale
huurwoningen in 2016

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

Omslagfoto: Place2B is een project van de corporaties Mitros en Portaal met 510 tijdelijke woonunits en 8 Skaeve Huse. Het is gesitueerd in Utrecht, Leidsche Rijn, deelgebied Overtuin en is bedoeld voor jongeren, vergunninghouders en mensen die de maatschappelijke opvang verlaten. Het project is gerealiseerd in 2017.

— INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Woningvoorraad van corporaties	6
2.1	Corporatiebezit naar omvang	6
2.2	Corporatiebezit naar huurklasse	9
2.3	Corporatiebezit naar woningtype	12
2.4	Corporatiebezit naar aantal kamers	12
2.5	Corporatiebezit naar oppervlakte	15
2.6	Corporatiebezit naar energielabel	15
2.7	Corporatiebezit naar WOZ waarde	16
2.8	Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs	17
3	Dynamiek in de corporatie voorraad 2016	19
3.1	Mutaties in de voorraad	19
3.2	Nieuwbouw	20
3.3	Sloop	20
3.4	Verkoop	20
3.5	Liberalisatie	21
3.6	Verwachtingen voor de komende jaren	21
4	Verhuringen corporatiewoningen 2016	22
4.1	Druk op de woningmarkt	22
4.2	Toewijzingen in 2016	22
4.3	Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen	26
4.4	Spreiding van de verhuringen 2016	29
4.5	Toewijzing aan urgenten en vergunninghouders	30
5	Zoekgedrag van woningzoekenden 2016	32
5.1	Actief woningzoekenden	32
5.2	Verhuringen sociale huurwoningen	32
5.3	Aantal reacties aanbodmodel	33
5.4	Weigeringen aanbodmodel	34
5.5	Inschrijfduur aanbodmodel	35
5.6	Lotingmodule	37
5.7	Zoektijd van woningzoekenden	38
5.8	Verhuisbewegingen tussen gemeenten	40

1

INLEIDING

4

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de derde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties opgenomen en zijn ook de meest in het oog springende ontwikkelingen beschreven zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook wordt uitvoerig aandacht besteed aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden.

In deze tijd van schaarste op de woningmarkt in de Utrechtse regio bestaat bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties dringend behoefte aan goede informatie en betrouwbare gegevens. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het immers lastig met elkaar de discussie aan te gaan en bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken.

Deze monitor voorziet dan ook in een behoefte. Vandaar dat wij dit jaar de Regionale Corporatiemonitor 2017 uitbrengen, met de belangrijkste ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod van corporatiewoningen in de Utrechtse regio in 2016. Wij hebben bewust gekozen voor de term 'Corporatiemonitor'. Gegevens over de particuliere huursector en de koop zijn niet opgenomen.

Daarvoor zijn andere bronnen beschikbaar, zoals het CBS of de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Bovendien is het geen 'woonmonitor'. Wij beschikken niet over gegevens over de ontwikkelingen aan de vraagkant, woonwensen huurders, woningzoekenden en kopers en hun inkomensituatie.

Deze monitor geeft wel actuele informatie over de volgende onderwerpen:

- Inzicht in de belangrijkste kenmerken van de voorraad van de corporaties en de ontwikkeling daarin over het jaar 2016. Om dat te kunnen doen heeft RWU samen met bureau Explica een digitale regionale Databank opgezet, waarin de belangrijkste kenmerken van het corporatiebezit op woningniveau zijn opgenomen. Peildatum is 1 januari 2017.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2016. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 22 corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties. De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de regio Utrecht.

5

Dat betreft de U10: de gemeente Utrecht en negen omliggende gemeenten, te weten de Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Vianen, Woerden en Zeist. Deze gemeenten werken op deze schaal met elkaar samen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast onderscheiden we de U16: deze omvat naast de U10 De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. De U16 is in 2016 door minister Blok aangewezen als officiële woningmarktregio. Bovendien werken de corporaties op dit niveau al langer samen op het terrein van de woonruimteverdeling (WoningNet). In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van individuele gemeenten en zoals gezegd de U10 en U16.

Bij het Platform waren begin 2017 22 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Viveste, Woongoed Zeist, Provides, LekstedeWonen, Heuvelrug Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, Volksbelang Wijk bij Duurstede, Jutphaas Wonen, Wbv Oudewater, RK Woningbouwvereniging Zeist, Wbv Lopik, Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging

Maarn, Woningstichting Kamerik, Woningstichting Kockengen, Wbv Goed Wonen, WUTA.

Over de deelnemers zijn nog de volgende kanttekeningen te maken:

- Woongoed Zeist is per 1 januari 2017 de fusiecorporatie van Seyster Veste en de Kombinatie. Soms worden ze als fusiecorporatie genoemd (zoals in hoofdstuk 2), maar in latere hoofdstukken worden beide organisaties nog vermeld, omdat het gaat om gegevens over het jaar 2016.
- Rhenam Wonen doet ook mee aan de Corporatiemonitor 2017. Zij zijn in de loop van 2017 toegetreden tot RWU.
- De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht¹ is geen deelnemer aan RWU, maar gegevens van deze stichting zijn deels wel opgenomen.

¹ De rapportage bevat behalve van de SSH geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Woonzorg Nederland en Habion hebben samen zo'n 2.600 woningen in de regio. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.500 woningen.

WONINGVOORRAAD VAN CORPORATIES

2.1 Corporatiebezit naar omvang

Volgens het onderzoek WoOn 2015 stonden er in 2015 bijna 7,3 miljoen bewoonde woningen in Nederland, waarvan 60% in de koopsector. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,2 miljoen in 2015. Dat is 30% van alle woningen. Dit aandeel daalt langzaam maar zeker. In 2009 waren er nog 152.000 sociale huurwoningen méér dan in 2015. Het aandeel bedroeg toen circa 34%.

In de gemeenten van de U16 staan volgens het CBS begin 2017 circa 387.000 woningen. Ruim 250.000 woningen daarvan zijn koopwoning. Dat is ruim 65% van alle woningen, meer dan landelijk gemiddeld. De overige woningen zijn huurwoningen.

Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari 2017 om 114.874 woningen en eenheden. Dat is bijna 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 11.595 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio, circa 15.000, zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties die niet zijn aangesloten bij RWU. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de corporaties (zelfstandig en onzelfstandig) per gemeente is samengesteld.

Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 56.239 woningen, waarvan 10.993 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein en Stichtse Vecht.

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente, U10/U16 per 1 januari 2017, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
De Bilt	4.922	0	4.922
Bunnik	812	3	815
Houten	4.903	6	4.909
IJsselstein	3.463	106	3.569
Nieuwegein	8.438	135	8.573
Stichtse Vecht	6.240	0	6.240
Utrecht	45.246	10.993	56.239
Vianen	2.611	158	2.769
Woerden	4.897	85	4.982
Zeist	8.170	37	8.207
totaal U10	89.702	11.523	101.225
De Ronde Venen	4.207	19	4.226
Lopik	920	0	920
Montfoort	810	37	847
Oudewater	887	0	887
Utrechtse Heuvelrug	4.484	14	4.498
Wijk bij Duurstede	2.269	2	2.271
totaal U16	103.279	11.595	114.874

Bron: RWU Databank 2017

In tabel 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van corporaties eruit ziet, uitgesplitst naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en Bo-Ex.

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2017, zelfstandig en onzelfstandig

CORPORATIE	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
Bo-Ex	7.853	960	8.813
GroenWest	11.473	244	11.717
Heuvelrug Wonen	3.421	14	3.435
Jutphaas Wonen	1.817	42	1.859
LEKSTEDewonen	2.707	955	3.662
Mitros	26.188	2.638	28.826
Portaal	17.854	975	18.829
Provides	3.525	106	3.631
R.K. Wbv Zeist	943	8	951
Rhenam Wonen	579	0	579
SSH Utrecht	2.486	5.613	8.099
Viveste	4.867	6	4.873
Volksbelang	1.968	0	1.968
Wbs Cothen	301	2	303
Wbs Kamerik	330	0	330
Wbv Goed Wonen	294	0	294
Wbv Lopik	626	0	626
Wbv Maarn	309	0	309
Wbv Oudewater	887	0	887
Wbv Vecht en Omstreken	2.023	0	2.023
Woongoed Zeist	7.406	32	7.438
Ws SSW	4.922	0	4.922
Wst Kockengen	323	0	323
Wst Wuta	177	0	177
totaal	103.279	11.595	114.874

Bron: RWU Databank 2017

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2017 over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

Corporatie	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woerden	Zeist	De Ronde Venen	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	54	-	7.799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.853
GroenWest	-	-	-	-	-	-	1.889	-	4.567	-	4.207	-	810	-	-	-	11.473
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.421	-	3.421
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	1.817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.817
LEKSTEDewonen	-	33	36	-	-	-	27	2.611	-	-	-	-	-	-	-	-	2.707
Mitros	-	1	-	-	5.423	-	20.764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.188
Portaal	-	778	-	-	1.144	3.717	12.215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.854
Provides	-	-	-	3.463	-	-	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.525
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	943	-	-	-	-	-	-	943
Rhenam Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579	-	579
SSH Utrecht*	-	-	-	-	-	-	2.486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.486
Viveste	-	-	4.867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.867
Volksbelang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.968	1.968
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	301	301
Wbs Kamerik	-	-	-	-	-	-	-	-	330	-	-	-	-	-	-	-	330
Wbv Goed Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294	-	-	-	-	294
Wbv Lopik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	626	-	-	-	-	626
Wbv Maarn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	309	-	-	309
Wbv Oudewater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	887	-	-	-	887
Wbv Vecht en Omstreken	-	-	-	-	-	2.023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.023
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	4	-	-	7.227	-	-	-	-	175	-	7.406
Ws SSW	4.922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.922
Wst Kockengen	-	-	-	-	-	323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	323
Wst Wuta	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177
totaal	4.922	812	4.903	3.463	8.438	6.240	45.246	2.611	4.897	8.170	4.207	920	810	887	4.484	2.269	103.279

Bron: RWU Databank 2017

*De SSH heeft nog beperkt bezit in Bunnik en Zeist

In bovenstaande tabel staat aangegeven hoe het bezit van de corporaties is gespreid over de gemeenten. Groen West is in vier gemeenten werkzaam (Woerden, Utrecht, Montfoort, De Ronde Venen), evenals Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht,

Nieuwegein en Bunnik) en LEKSTEDE Wonen (Vianen, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel één op één situaties: één corporatie die werkzaam is in één gemeente.

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2017 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Corporatie	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woerden	Zeist	De Ronde Venen	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	-	-	960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	960
GroenWest	-	-	-	-	-	-	103	-	85	-	19	-	37	-	-	-	244
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
LEKSTEDewonen	-	-	-	-	-	-	797	158	-	-	-	-	-	-	-	-	955
Mitros	-	-	-	-	93	-	2.545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.638
Portaal	-	3	-	-	-	-	972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975
Provides	-	-	-	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	8
SSH Utrecht*	-	-	-	-	-	-	5.613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.613
Viveste	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	3	-	-	29	-	-	-	-	-	-	32
totaal	-	3	6	106	135	-	10.993	158	85	37	19	-	37	-	14	2	11.595

Bron: RWU Databank 2017

*De SSH heeft nog beperkt bezit in Bunnik en Zeist

Hierboven zijn ook de onzelfstandige eenheden van de corporaties per gemeente weergegeven.

2.2 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 710,68 (afgerond € 711, peildatum 1 januari 2017) zijn sociale huurwoningen¹. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 414,02 (afgerond € 414). Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.
- Boven € 414 wordt een segment onderscheiden tot twee aftoppingsgrenzen. De lage grens

bedraagt € 592,55 (afgerond 593) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft (noot handhaven). De hoge grens bedraagt € 635,05 (afgerond € 635), tot waar gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag kunnen aanvragen.²

- Het wat duurere segment vanaf de aftoppingsgrenzen tot de maximale huurgrens van de sociale huur (€ 711), ook wel liberalisatiegrens genoemd.

Huurwoningen boven de € 711 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 711 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

¹ Voor sociale woningen met een rekenhuur tot € 710,68 kan in beginsel huurtoeslag worden aangevraagd.

² Eenpersoons huishoudens kunnen, weliswaar beperkt, ook boven die grens huurtoeslag aanvragen.

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente, U10/U16, 1 januari 2017, aantallen

GEMEENTE	tot € 414,02	€ 414,02 -	€ 592,55 -	€ 635,05 -	vanaf	onbekend	totaal
		€ 592,55	€ 635,05	€ 710,68	€ 710,68		
De Bilt	623	2.359	485	1.029	426	0	4.922
Bunnik	56	310	173	211	61	1	812
Houten	331	2.248	631	1.005	664	24	4.903
IJsselstein	146	1.643	744	900	30	0	3.463
Nieuwegein	574	4.130	1.591	1.457	683	3	8.438
Stichtse Vecht	673	3.504	756	1.130	174	3	6.240
Utrecht	8.313	22.553	5.785	5.752	2.828	15	45.246
Vianen	442	1.440	296	337	96	0	2.611
Woerden	996	2.336	519	720	326	0	4.897
Zeist	970	4.100	1.097	1.330	673	0	8.170
totaal U10	13.124	44.623	12.077	13.871	5.961	46	89.702
De Ronde Venen	549	2.371	541	586	160	0	4.207
Lopik	99	527	101	175	18	0	920
Montfoort	74	365	127	185	59	0	810
Oudewater	127	445	99	156	60	0	887
Utrechtse Heuvelrug	593	2.366	435	829	261	0	4.484
Wijk bij Duurstede	208	996	366	459	240	0	2.269
totaal U16	14.774	51.693	13.746	16.261	6.759	46	103.279

Bron: RWU Databank 2017

In tabel 5 wordt een beeld gegeven van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente, U10 en U16.

Bijna 78% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 635 (80.213 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 64%. Dat is marginaal lager dan in eerdere jaren. Het aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de maximale sociale huurgrens bedraagt bijna 16%.

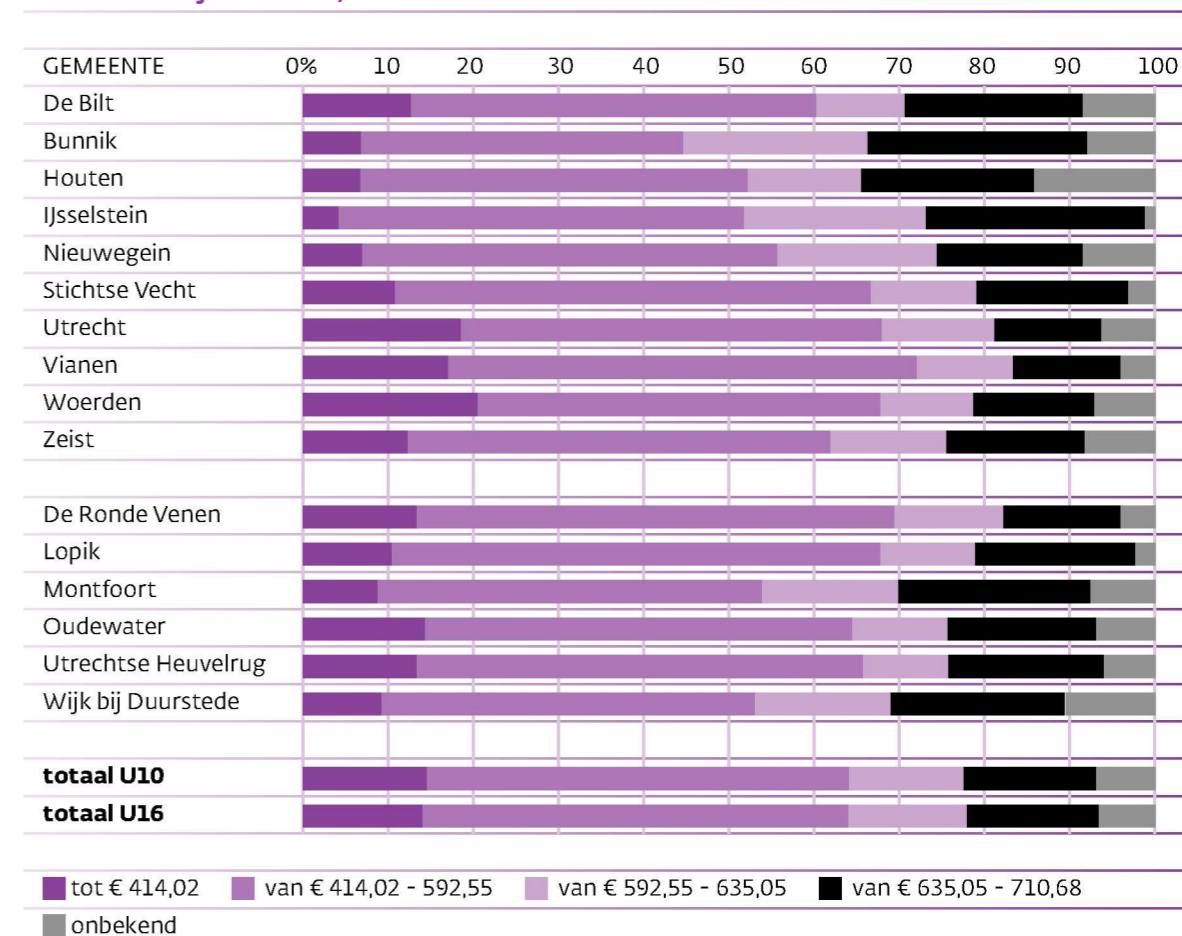
Het aantal woningen met een huurprijs boven € 711 is gegroeid naar 6.759 woningen en bedraagt nu 6,5% van de voorraad (was 4,9% in 2015). Voor een deel zijn het vrije sectorwoningen. De groei is ech-

ter vooral veroorzaakt doordat de huur van sociale huurwoningen door de maximale huurgrens van € 711 is geschoten vanwege de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat zijn dus nog steeds sociale huurwoningen die bij mutatie meestal ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

In figuur 1 zijn de relatieve aandelen per huurcategorie per gemeente weergegeven.

Vanaf 2015 is een trend ingezet om de huurontwikkeling, waaronder de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli te matigen en die trend is in 2016 en 2017 doorgezet. Dat komt doordat corporaties prioriteit geven aan de opdracht om woningen voor huurders met een lager inkomen betaalbaar te houden. Van invloed is ook de huursombenadering die in 2017 is ingevoerd. Die komt er op neer

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente, U10/U16, 1 januari 2017, relatief



Bron: RWU Databank 2017

dat de huurinkomsten van de corporaties op jaarbasis voor zowel de zittende huurders als nieuwe huurders met niet meer dan 1% boven inflatie mogen stijgen. Bovendien is in 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd. Dat houdt in dat corporaties bij toewijzing tenminste 95% van de woningzoekenden met huurtoeslag een huur moeten bieden onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Daarmee is een eind gekomen aan een periode van huurstijgingen die het gevolg waren van de verhuurderheffing, de onzekerheid van het kabinetsbeleid en de nieuwe Woningwet. Corporaties moesten naast huurverhoging maatregelen treffen om het hoofd boven water te houden, zoals bezuiniging op de bedrijfslasten en uitstel en afstel van investeringen. Inmiddels is de financiële situatie van de corporaties verbeterd. Er is er weer

ruimte om te investeren en voor een gematigde ontwikkeling van de huren. Gebrek aan locaties is nu het grote probleem.

2.3 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U16 is ruim 38% een eengezinswoning, het overige deel bestaat uit appartementen. Dat is dus conform het landelijke beeld. De meeste appartementen zijn, absoluut en verhoudingsgewijs, te vinden in de stad Utrecht: ruim 70%. Dat aandeel wordt 75% als de onzelfstandige (studenten)eenheden worden meegenomen. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: circa 50%.

Tabel 6 Corporatievoorraad per 1 januari 2017 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente, U10/U16, zelfstandige woningen

gemeente	eengezinswoning	etagebouw	onbekend	totaal
De Bilt	1.978	2.944	0	4.922
Bunnik	533	279	0	812
Houten	2.500	2.403	0	4.903
IJsselstein	1.079	2.384	0	3.463
Nieuwegein	2.827	5.611	0	8.438
Stichtse Vecht	3.150	3.090	0	6.240
Utrecht	12.377	32.864	5	45.246
Vianen	1.700	911	0	2.611
Woerden	2.378	2.519	0	4.897
Zeist	2.799	5.371	0	8.170
totaal U10	31.321	58.376	5	89.702
De Ronde Venen	2.743	1.464	0	4.207
Lopik	711	209	0	920
Montfoort	567	243	0	810
Oudewater	529	358	0	887
Utrechtse Heuvelrug	2.458	2.026	0	4.484
Wijk bij Duurstede	1.340	924	5	2.269
totaal U16	39.669	63.600	10	103.279

Bron: RWU Databank 2017

2.4 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning. Dat aantal is voor huurders en woningzoekenden van groot belang. Het aantal kamers is immers in hoge mate bepalend of sprake is van bijvoorbeeld een starterswoning voor alleenstaanden, een geschikte woning voor net samenwonende stellen of ouderen of dat een woning juist passend is voor gezinnen met kinderen.

Als we kijken naar de zelfstandige woningen, dan bestaat 18% van de corporatievoorraad in de U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in

Tabel 7 Corporatiebezit per 1 januari 2017 naar aantal kamers per gemeente, U10/U16, zelfstandige woningen

GEMEENTE	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	onbekend	totaal
De Bilt	11	660	1.415	2.094	742	0	4.922
Bunnik	0	156	205	324	107	20	812
Houten	21	1.066	2.125	1.472	157	62	4.903
IJsselstein	108	418	1.099	1.469	308	61	3.463
Nieuwegein	103	1.576	2.827	3.071	847	14	8.438
Stichtse Vecht	63	1.140	2.086	2.236	711	4	6.240
Utrecht	1.388	6.539	14.094	16.095	4.811	2.319	45.246
Vianen	27	369	526	1.363	293	33	2.611
Woerden	45	993	1.137	1.822	900	0	4.897
Zeist	67	1.210	1.878	3.857	903	255	8.170
totaal U10	1.833	14.127	27.392	33.803	9.779	2.768	89.702
De Ronde Venen	22	609	944	1.662	970	0	4.207
Lopik	1	119	160	344	296	0	920
Montfoort	13	142	138	271	246	0	810
Oudewater	2	242	176	333	134	0	887
Utrechtse Heuvelrug	79	847	1.168	1.861	529	0	4.484
Wijk bij Duurstede	0	288	611	966	367	37	2.269
totaal U16	1.950	16.374	30.589	39.240	12.321	2.805	103.279

Bron: RWU Databank 2017

Oudewater (27%), Utrechtse Heuvelrug, Woerden, Houten (ruim 20%), Nieuwegein en Montfoort (circa 20%). Als rekening wordt gehouden met de onzelfstandige eenheden, dan steekt de stad Utrecht er met kop en schouders bovenuit, met in totaal 33% woningen met maximaal twee kamers.

In de U16 bestaat bijna 50% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral

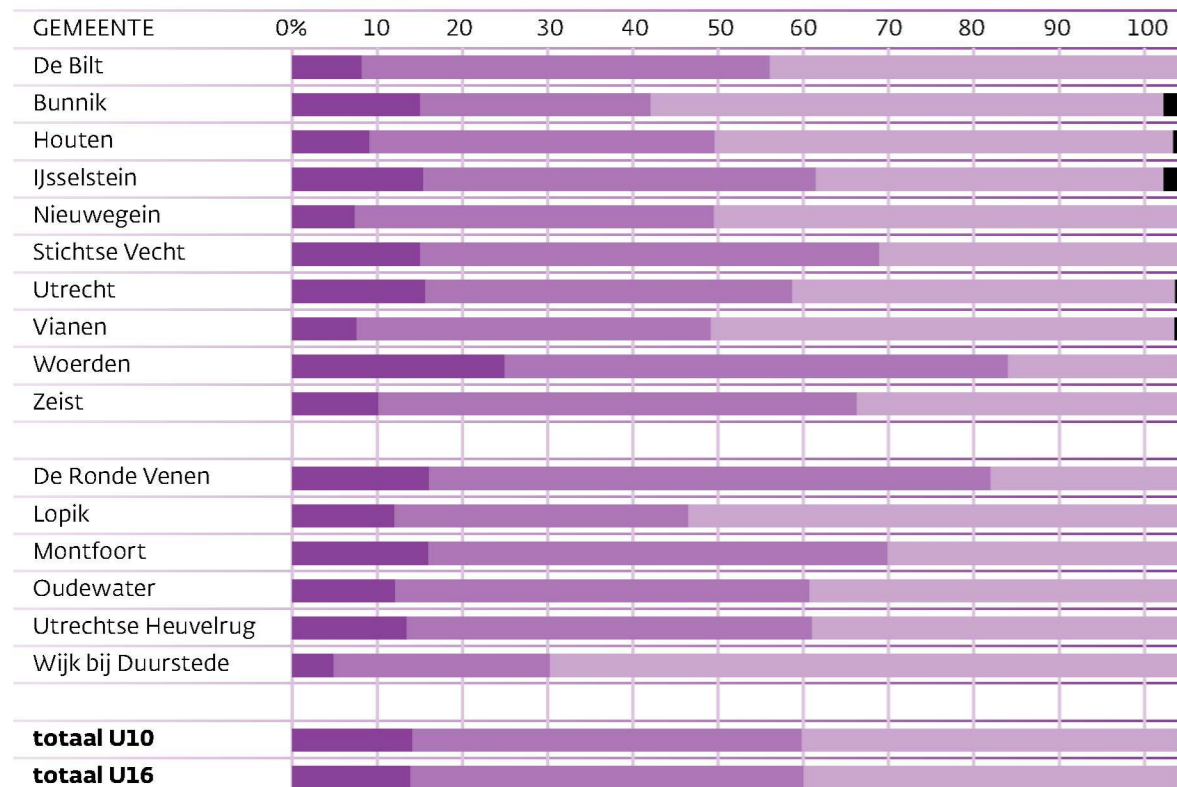
het geval in de gemeenten Lopik (70%), Vianen en Montfoort (64%), Wijk bij Duurstede (59%), en de Bilt (58%). In deze gemeenten bestaat het merendeel van de voorraad uit grote woningen.

De echt grote woningen van vijf kamers en meer staan relatief het meest in Lopik (32% van alle huurwoningen), Montfoort (30%) en De Ronde Venen (23%).

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2017 naar oppervlakte, per gemeente, U10/U16, zelfst. woningen

GEMEENTE	tot 50m ²	50-75m ²	vanaf 75m ²	onbekend	totaal
De Bilt	404	2.234	2.284	0	4.922
Bunnik	117	214	461	20	812
Houten	441	1.899	2.500	63	4.903
IJsselstein	525	1.519	1.336	83	3.463
Nieuwegein	606	3.401	4.419	12	8.438
Stichtse Vecht	908	3.198	2.130	4	6.240
Utrecht	6.895	18.548	19.301	502	45.246
Vianen	183	1.040	1.355	33	2.611
Woerden	1.171	2.767	935	24	4.897
Zeist	793	4.377	2.999	1	8.170
totaal U10	12.043	39.197	37.720	742	89.702
De Ronde Venen	648	2.659	895	5	4.207
Lopik	107	302	511	0	920
Montfoort	128	413	269	0	810
Oudewater	103	410	374	0	887
Utrechtse Heuvelrug	581	2.038	1.865	0	4.484
Wijk bij Duurstede	110	555	1.601	3	2.269
totaal U16	13.720	45.574	43.235	750	103.279

Bron: RWU Databank 2017

Figuur 2 Corporatiebezit per 1 januari 2017 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen in %

■ tot 50m² ■ 50-75m² ■ vanaf 75m² ■ onbekend

Bron: RWU Databank 2017

2.5 Corporatiebezit naar oppervlakte

Grote variatie is er ook binnen het woningbezit van de corporaties als het gaat om de oppervlakte van de woning. In de U16 bestaat bijna 15% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m². Deze staan relatief het meest in Woerden (24%). Worden ook hier de onzelfstandige eenheden meegeteld, dan staan verreweg de meeste kleine woningen in de stad Utrecht (circa 33%).

In de U10 en U16 bestaat circa 42% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m². Deze staan vooral in Wijk bij Duurstede (71%), Bunnik (57%), Lopik (56%), Woerden (53%), Nieuwegein en Vianen (52%) en Houten (51%).

In tabel 8 zijn de aantallen per gemeente weergegeven, in figuur 2 de relatieve aandelen.

2.6 Corporatiebezit naar energielabel

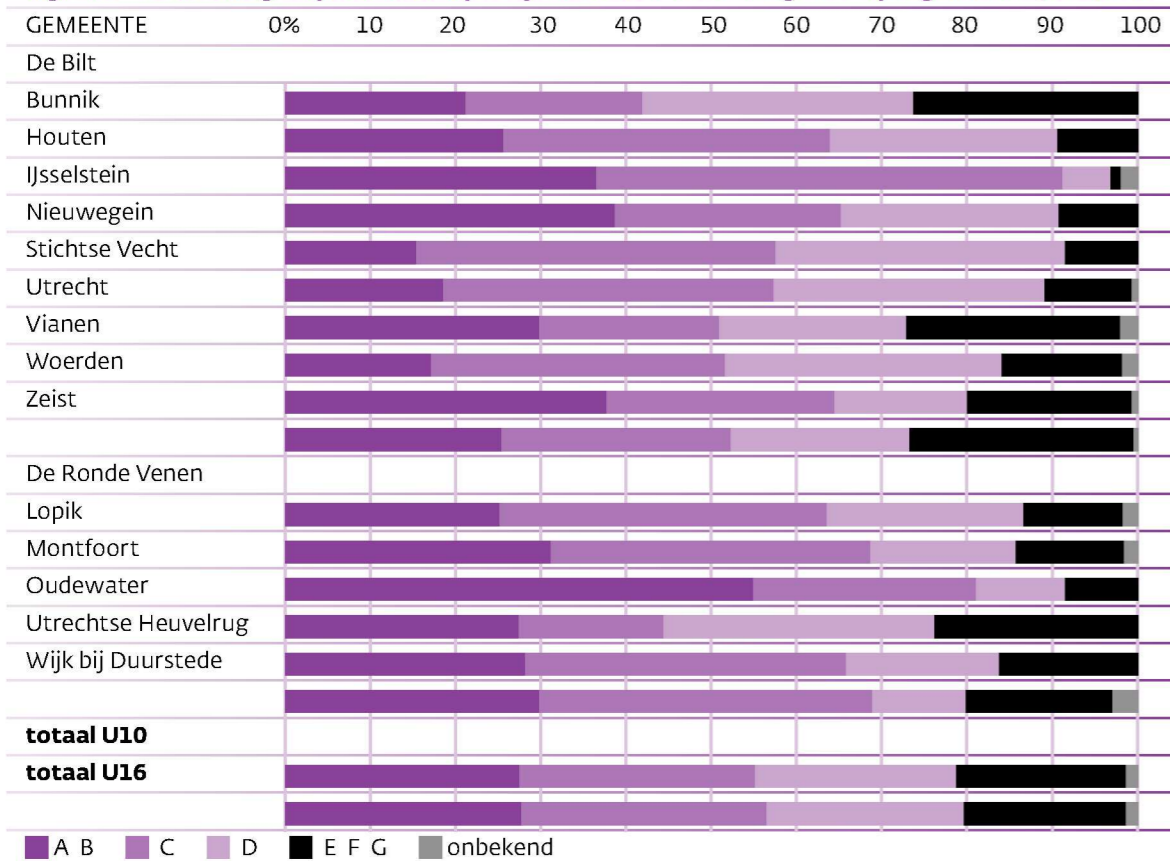
Duurzaamheid staat hoog op de agenda. Met investeringen in energiebesparing willen corporaties de woonlasten van huurders zo veel mogelijk beperken, het wooncomfort verbeteren en een bijdrage leveren aan een beter klimaat. Sinds een aantal jaren zijn corporaties verplicht tot een energielabel voor hun voorraad. Overigens is de regelgeving per 1 januari 2015 gewijzigd. De energielabels worden geleidelijk vervangen door een Energie-index.

In 2015 had landelijk 27,5% van alle corporatiewoningen een energielabel A of B. Landelijk komt energielabel C nog het meest voor, circa 30% van de woningen heeft dit label. Zo'n 20% heeft een slechter label (E t/m G).

Tabel 9 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2017 naar energielabel per gemeente, U10/U16

GEMEENTE	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	totaal
De Bilt	1.045	1.026	1.574	1.273	4	4.922
Bunnik	209	312	217	74	0	812
Houten	1.811	2.680	264	67	81	4.903
IJsselstein	1.338	933	881	311	0	3.463
Nieuwegein	1.300	3.579	2.848	703	8	8.438
Stichtse Vecht	1.172	2.418	1.976	644	30	6.240
Utrecht	13.648	9.519	9.823	11.421	835	45.246
Vianen	448	906	843	377	37	2.611
Woerden	1.858	1.309	758	950	22	4.897
Zeist	2.095	2.210	1.681	2.181	3	8.170
totaal U10	24.924	24.892	20.865	18.001	1.020	89.702
De Ronde Venen	1.076	1.611	965	500	55	4.207
Lopik	290	346	155	117	12	920
Montfoort	446	214	84	66	0	810
Oudewater	245	147	285	209	1	887
Utrechtse Heuvelrug	1.273	1.692	799	718	2	4.484
Wijk bij Duurstede	684	887	242	395	61	2.269
totaal U16	28.938	29.789	23.395	20.006	1.151	103.279

Bron: RWU Databank 2017

Figuur 3 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2017 naar energielabel per gemeente, U10/U16

Bron: RWU Databank 2017

Begin 2017 heeft ruim 28% van het corporatiebezit in de U10 een energielabel A of B. De energieprestatie is flink verbeterd ten opzichte van 2015. In dat jaar had nog maar 25% een A of B label. Het beeld voor de U16 is vergelijkbaar. Nog 19% heeft een slechter label (E t/m G).

Uit figuur 3 blijkt dat relatief de meeste woningen met een A of B label in de gemeente Montfoort (55%), IJsselstein (39%), Woerden (38%) en Houten (37%) staan. Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan.

In de gemeente Utrecht heeft ruim 30% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label. Het aantal woningen met een slechter label (E t/m G) bedraagt nog circa 11.400 woningen, zo'n 25%.

2.7 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo is deze met de wijziging van het woningwaarderingsstelsel in 2015 meer bepalend geworden voor het berekenen van de maximale

huur per woning. Daarnaast is de hoogte van de WOZ waarde de grondslag voor de aanslag OZB en de verhuurderheffing. Bij sommige gemeenten wordt de WOZ waarde ook als grondslag gebruikt bij de vaststelling van de rioolheffing.

De WOZ waarde is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen.

In 2016 lag in de U16 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 160.000. Dat was gemiddeld € 2.000 hoger dan in 2015, maar € 1.000 lager dan in 2014. De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat de gemiddelde WOZ waarden tot en met 2015 zijn gedaald. Nu doet zich een voorzichtig herstel voor. Corporaties in de gemeente de Ronde Venen hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde,

Tabel 10 Gemiddelde WOZ waarde 2016 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente, U10/U16

GEMEENTE	WOZ waarde
De Bilt	177.000
Bunnik	178.000
Houten	181.000
IJsselstein	159.000
Nieuwegein	154.000
Stichtse Vecht	160.000
Utrecht	153.000
Vianen	156.000
Woerden	162.000
Zeist	154.000
totaal U10	154.000
De Ronde Venen	186.000
Lopik	162.000
Montfoort	173.000
Oudewater	181.000
Utrechtse Heuvelrug	173.000
Wijk bij Duurstede	166.000
totaal U16	160.000

Bron: RWU Databank 2017

€ 186.000, gevolgd door Oudewater met € 181.000 en Bunnik met € 178.000. De gemiddeld laagste WOZ waarde heeft het corporatiebezit in Utrecht met € 153.000, Nieuwegein en Zeist met € 154.000 en Vianen met € 156.000.

In de U16 heeft 22% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Relatief de meeste corporatie huurwoningen met een WOZ waarde onder deze grens zijn te vinden in Zeist (37%) en Utrecht (29%). De minste van deze woningen met een lage WOZ waarde staan in Houten en Oudewater (circa 3%).

In de U16 heeft bijna 32% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Het hoogste percentage corporatie huurwoningen boven deze grens staat in de gemeenten De Ronde Venen (65%), Bunnik (55%) en Oudewater (53%). In de stad Utrecht heeft 25% van het zelfstandige corporatiebezit een WOZ waarde boven € 175.000.

De relatief hoge WOZ-waarde in de regio kent twee belangrijke gevolgen: de WOZ-gerelateerde afdrach-

ten, vooral de verhuurderheffing, zijn hoger dan landelijk. De maximale huren liggen eveneens hoger. Het innen van deze hogere huur ter compensatie van de verhuurderheffing staat echter op gespannen voet met de betaalbaarheidsdoelstellingen.

2.8 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de hoogte van de maximale huur. Dat gebeurt op basis van een puntenstelsel. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. De huur kan alleen worden aangepast bij mutatie. Per 1 oktober 2015 is het puntenstelsel gewijzigd, waardoor de WOZ waarde een grotere rol speelt. Maar er zijn ook enkele corrigerende maatregelen getroffen waardoor per saldo de gemiddelde maximale huur in de Utrechtse met enkele procenten daalt.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de vrije sectorwoningen). Uiteraard gaat het om gemiddelden. Per woning, buurt en wijk kan er een grote spreiding zijn, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, het bouwjaar, dan wel de WOZ waarde.

De gemiddelde kale huur is in 2016 in de U16 gestegen van € 538 tot € 547, een stijging met 1,6%. Dat is het gevolg van sloop, nieuwbouw, huurprijsaanpassing na verbetering, huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging. De stijging is minder dan in 2015, toen de huren gemiddeld nog met 2,9% omhoog gingen. De trend is vooral getemperd door de lagere jaarlijkse huurverhogingen die corporaties hebben doorgevoerd, teneinde de betaalbaarheid voor de huurders te waarborgen.

Ook na de stelselwijziging is er nog redelijk wat (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven en is in 2017 de huursombenadering ingevoerd die een verder drukkend effect zal hebben op de huren, in combinatie met passend toewijzen. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Vianen (67%), Montfoort en Lopik (68%) en Woerden (69%). Het hoogst is het in IJsselstein (78%), Nieuwegein (77%), Zeist (77%) en Utrecht (74%).

Tabel 11 WOZ waarde (2016) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente, U10, U16, zelfstandige woningen

GEMEENTE	tot €125.000	€125.000 - €150.000	€150.000 - €175.000	vanaf €175.000	onbekend	totaal
De Bilt	398	1.398	1.153	1.973	0	4.922
Bunnik	137	75	79	503	18	812
Houten	155	892	1.098	2.669	89	4.903
IJsselstein	260	1.171	1.140	892	0	3.463
Nieuwegein	1.610	2.034	2.531	2.263	0	8.438
Stichtse Vecht	850	1.723	1.563	2.039	65	6.240
Utrecht	14.544	9.074	8.531	12.888	209	45.246
Vianen	634	364	733	869	11	2.611
Woerden	1.002	557	1.182	2.155	1	4.897
Zeist	3.000	1.732	606	2.832	0	8.170
totaal U10	22.590	19.020	18.616	29.083	393	89.702
De Ronde Venen	313	446	840	2.608	0	4.207
Lopik	78	120	459	262	1	920
Montfoort	64	88	217	426	15	810
Oudewater	26	172	163	525	1	887
Utrechtse Heuvelrug	680	791	648	2.220	145	4.484
Wijk bij Duurstede	235	232	886	902	14	2.269
totaal U16	23.986	20.869	21.829	36.026	569	103.279

Bron: RWU Databank 2017

Tabel 12 Kale huur, maximale huur en percentage van maximaal redelijk, per gemeente, U10 en U16, per 1 januari 2017

GEMEENTE	gem. kale huur	gem. max. huur	percentage van max.
De Bilt	561	798	71%
Bunnik	586	806	73%
Houten	572	815	70%
IJsselstein	602	773	78%
Nieuwegein	573	751	77%
Stichtse Vecht	547	757	73%
Utrecht	532	726	74%
Vianen	527	791	67%
Woerden	528	779	69%
Zeist	560	742	77%
totaal U10	546	748	74%
De Ronde Venen	535	812	66%
Lopik	553	814	68%
Montfoort	571	849	68%
Oudewater	544	756	73%
Utrechtse Heuvelrug	549	788	72%
Wijk bij Duurstede	578	814	71%
totaal U16	547	755	73%

Bron: RWU Databank 2017

3 DYNAMIEK IN DE CORPORATIEVOORRAAD 2016

De corporatievoorraad is continu in ontwikkeling. Er vindt onderhoud plaats, er wordt gerenoveerd, de energieprestaties van woningen worden verbeterd. Maar de voorraad neemt ook toe of af door nieuwbouw, sloop, verkoop, samenvoeging en splitsing.

3.1 Mutaties in de voorraad

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corpo-

raties gedurende het jaar 2016. We hebben daarbij de stand per 1 januari 2016 weggelaten. Daarmee vergelijken is niet zo zinvol, doordat er in deze publicatie drie corporaties zijn bijgekomen die nog niet waren opgenomen in de vorige monitor. Het is dus zuiverder alleen de mutaties over 2016 weer te geven zoals de corporaties die hebben aangeleverd.

Per saldo is de voorraad zelfstandige huurwoningen (sociale huur plus vrije sector) per 1 januari 2017 iets

Tabel 13 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2016, per gemeente, U10/U16

GEMEENTE	af: verkoop	af: sloop	bij: nieuwbouw	stand 1-1-2017
De Bilt	0	0	0	4.922
Bunnik	-1	0	0	812
Houten	-48	0	16	4.903
IJsselstein	-15	0	60	3.463
Nieuwegein	-68	0	41	8.438
Stichtse Vecht	-25	0	0	6.240
Utrecht	-328	-41	598	45.246
Vianen	-2	0	69	2.611
Woerden	-2	0	0	4.897
Zeist	-99	-134	104	8.170
totaal U10	-588	-175	888	89.702
De Ronde Venen	-15	0	0	4.207
Lopik	-4	0	3	920
Montfoort	0	0	14	810
Oudewater	-4	0	0	887
Utrechtse Heuvelrug	-2	0	0	4.484
Wijk bij Duurstede	-27	0	0	2.269
totaal U16	-640	-175	905	103.279

Bron: RWU Databank 2017

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2016 in de U16

Voorraadontwikkeling	sociaal	totaal
af: verkoop	-448	-640
af: sloop	-175	-175
bij: nieuwbouw	756	905
huurverandering zittend	-1.835	0
huurverandering mutatie	50	0
huurverandering onbekend	-7	0
overige mutaties (saldo)	184	198
opgegeven mutaties totaal	-1.475	288
stand 1-1-2017	96.474	103.279

Bron: RWU Databank 2017

gegroeid naar 103.279 woningen. De nieuwbouw (905 woningen) is wat hoger dan de verkoop en sloop (tezamen 815 woningen). Daarmee is de trend gekeerd dat de voorraad huurwoningen van corporaties langzaam maar zeker afneemt. Gelet op de grote behoefte is dit zonder meer een positieve ontwikkeling.

Kijken we alleen naar de sociale woningvoorraad tot € 711, dan lijkt deze enigszins afgenomen, met 1.475 woningen. De daling wordt echter geheel verklaard door de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daardoor is de huur van ruim 1.800 woningen door de maximale huurgrens van € 711 heen geschoten. Het zijn daardoor echter, zoals eerder gemeld, niet opeens vrije sector woningen geworden. Deze woningen blijven 'sociaal' en vallen onder de daarvoor geldende regels. Bij mutatie worden deze woningen in de regel ook weer 'sociaal' verhuurd.

3.2 Nieuwbouw

De corporaties in de U16 hebben naast een beperkt aantal koopwoningen in 2016 volgens eigen opgave 905 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 756 sociaal (dus onder de maximale huurgrens van € 711). In 2015 werden 865 huurwoningen gebouwd.

In de stad Utrecht hebben de corporaties het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten

598 huurwoningen. Als tweede kan genoemd worden Zeist met 104 huurwoningen en daarna komt Vianen met 69 huurwoningen.

3.3 Sloop

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere aanpak van de stedelijke vernieuwing en de beperktere beschikbaarheid van financiële middelen bij corporaties. Sloop/nieuwbouw van complexen is verminderd. In plaats daarvan wordt vaker gekozen voor renovatie, in combinatie met energiebesparende ingrepen. De corporaties in de U16 sloopten in 2014 nog 346 zelfstandige sociale huurwoningen, in 2015 daalde dat naar 223 zelfstandige woningen en in 2016 zijn dat nog 175 woningen.

3.4 Verkoop

In 2016 hebben de corporaties in de U16 in totaal 640 huurwoningen verkocht. Dat waren er nog 771 in 2015. Het ging om 448 sociale huurwoningen, en 192 vrije sector woningen. In Utrecht werden de meeste huurwoningen verkocht: 328. In 2015 waren dat er nog 371. Er is dus een dalende tendens. Een aantal corporaties haalde ook dit jaar woningen uit de verkoop om deze extra beschikbaar te krijgen voor de urgente huisvesting van onder meer vergunninghouders.

3.5 Liberalisatie

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. De nieuwe Woningwet legt daarop ook de nadruk. Op zeer beperkte schaal worden woningen bij mutatie geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Dat gebeurt meestal vanuit financiële overwegingen, om de financiële continuïteit van de corporaties te ondersteunen. Soms ook gebeurt het vanuit marktoverwegingen: er is ook een grote vraag van lagere middeninkomens naar woningen boven de liberalisatiegrens van € 711.

Er zijn echter per saldo 50 woningen bij mutatie weer onder de liberalisatiegrens gebracht. Dat kunnen vrije sector woningen zijn, maar ook woningen waarvan de huur door de inkomensafhankelijke huurverhoging boven de vrije sectorgrens was gekomen en bij mutatie daar weer onder is gebracht.

Het hele sommetje is niet goed te maken, omdat er woningen zijn die nieuw zijn in het bestand van 2017 of verdwenen zijn in het bestand van 2017 zonder dat dit door de corporatie als mutatie is opgegeven. Maar het is duidelijk dat een eind is gekomen aan de afname van het sociale woningbezit in de regio.

3.6 Verwachtingen voor de komende jaren

Voor de komende jaren wordt een groei voorzien van de sociale voorraad. De behoefte aan sociale huurwoningen is nog altijd groot. De corporaties zijn met de regio in gesprek of het haalbaar is om de komende vijf jaar de voorraad te laten groeien met 3% per gemeente in de U16.

Volgens opgave van de corporaties worden in de U16 gemeenten de komende jaren minder woningen gesloopt, verkocht en geliberaliseerd: tot en met 2021 ongeveer 3.000 woningen. Daar staat tegenover dat de corporaties van plan zijn ruim 8.500 sociale huurwoningen toe te voegen in de U16, althans als alle harde en zachte plannen kunnen worden gerealiseerd. Per saldo zou de voorraad dan met 5.500 woningen groeien, een toename van bijna 6%.

Er is echter een nijpend gebrek aan locaties, dus veel plannen worden later of helemaal niet uitgevoerd.

Als alleen de harde plannen gerealiseerd worden, dan komen er 'slechts' zo'n 5.000 sociale huurwoningen bij. Per saldo betekent dat ook in dit meer behoudende scenario de sociale voorraad nog altijd met circa 2.000 woningen zal groeien. Er moeten echter meer locaties bijkomen om de beoogde 3% groei te kunnen realiseren.

VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2016

4.1 Druk op de woningmarkt

De woningmarkt in de regio Utrecht staat onder hoogspanning. Dat geldt voor alle segmenten en vrijwel alle prijsklassen: sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en koopwoningen. De regio blijkt erg in trek, velen willen met name naar de stad Utrecht, maar toch ook naar de regio verhuizen. Er is dus meer behoefte aan woningen dan dat er aanbod is, ook als het om sociale huurwoningen gaat.

Dit heeft vele oorzaken. De aantrekkende economie, maar paradoxaal genoeg ook de groei van de groep lagere inkomens, de instroom van asielzoekers enzovoorts. De verwachting is dat de druk op de sociale huurmarkt groot blijft, ook nu de instroom van asielzoekers afneemt.

Voor de middengroepen is de situatie ook nijpend. In de categorie tussen € 711 en € 1.000 is volstrekt ontoereikend aanbod. Vooral beleggers moeten in dat segment voorzien. De roep om hernieuwde inzet van de corporaties in dit segment – vrijwel onmogelijk gemaakt door de nieuwe Woningwet – wordt steeds vaker gehoord.

De doorstroming en ook de nieuwbouw blijven ondertussen sterk achter. Van leegstand in de sociale sector is anders dan vanwege mutatie dan ook beslist geen sprake. Grootste knelpunt is momenteel het gebrek aan locaties voor (sociale) woningbouw in de regio. Corporaties hebben wel de financiële mogelijkheden om extra te investeren, maar locaties zijn niet te vinden. Gemeenten worden opgeroepen voldoende locaties beschikbaar te stellen en ook voldoende 'sociaal' te programmeren.

Ondertussen blijft de betaalbaarheid van het wonen hoog op de agenda staan. Door de economische crisis zijn veel inkomens omlaag gegaan en is de onzekerheid over werk en inkomen gegroeid. Veel vooral jongere mensen hebben een tijdelijke baan. Aan de andere kant heeft het kabinet ervoor gezorgd

dat door de invoering van de verhuurderheffing de huren in dit decennium over het algemeen meer dan met inflatie omhoog zijn gegaan. De laatste jaren is gelukkig sprake van een omslag naar een veel meer gematigde huurontwikkeling.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2016 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Een groot deel wordt verhuurd via advertenties op de WoningNet site, maar corporaties bemiddelen soms ook zelf (zoals bij vergunninghouders). Bovendien verhuren corporaties meer woningen dan zelfstandige sociale huurwoningen. Zo bieden zij ook onzelfstandige eenheden aan en – zij het beperkt – woningen in de vrije sector. Tot slot worden er ook woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg.

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2016, aansluitend bij de jaarverslaglegging. Met name de verantwoordingsinformatie is voor dit doel gebruikt.

Daarbij zij nog aangetekend dat de werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt nog groter is. Met name in de stad Utrecht worden woningen ook tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of via gebruiksovereenkomsten en short stay. In deze rapportage wordt met deze vormen van verhuur geen rekening gehouden.

4.2 Toewijzingen in 2016

Huur- en inkomensgrenzen

In het vorige hoofdstuk zijn de huurgrenzen voor 2017 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2016, worden de grenzen van 2016 gehanteerd: € 410 voor de kwaliteitskortingsgrens, € 587 voor de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 629 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en

Totaal verhuringen

In 2016 hebben de corporaties in de U16 totaal 11.374 woningen en -eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 6.462 woningen. Dat is iets minder dan vorig jaar: het aantal bedroeg toen 6.851 verhuurde woningen. De mutatiegraad in de zelfstandige sociale voorraad was in 2016 gemiddeld 6,4%.

Of dat hoog is of laag, valt moeilijk te zeggen. Wel blijkt uit het onderzoek WoOn 2015 van het ministerie van BZK dat bijna 45% van de bewoners aangeeft binnen twee jaar misschien te willen verhuizen. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen. Dat geeft aan dat er een grote kwalitatieve vraag is naar een meer passende woning.

Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 346 vrije-sector-woningen¹. Dat is zo'n 25% minder dan in 2015. Daarnaast werden nog 4.566 onzelfstandige eenheden² verhuurd.

meerpersoonshuishoudens en € 711 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens).

De primaire doelgroep was in 2016 als volgt gedefinieerd: éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.100 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.000 (ouderen € 30.050). Dit zijn de inkomensgroepen die in principe in aanmerking komen voor huurtoeslag. De secundaire doelgroep is de groep tot maximaal € 35.739. Tezamen met de primaire doelgroep vormt zij de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties.

De corporaties zijn wettelijk verplicht tenminste 80% van alle woningen toe te wijzen aan deze doelgroep van beleid. Corporaties mogen daarnaast nog maximaal 10% toewijzen aan de groep lagere middeninkomens tot € 39.874 en maximaal 10% aan inkomensgroepen anders dan de doelgroep van beleid.

Tabel 15 Overzicht verhuringen corporaties in 2016, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE/CATEGORIE	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
De Bilt	342	13	0	355
Bunnik	38	3	6	47
Houten	370	8	6	384
IJsselstein	262	2	0	264
Nieuwegein	508	6	21	535
Stichtse Vecht	343	4	0	347
Utrecht	2.637	178	4.194	7.009
Vianen	220	10	0	230
Woerden	352	23	0	375
Zeist	638	46	330	1.014
totaal U10	5.710	293	4.557	10.560
De Ronde Venen	223	6	0	229
Lopik	69	0	0	69
Montfoort	57	9	0	66
Oudewater	45	9	0	54
Utrechtse Heuvelrug	242	18	9	269
Wijk bij Duurstede	116	11	0	127
totaal U16	6.462	346	4.566	11.374

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

- ¹ Dat zijn verhuringen van vrije-sector-woningen die al in de marktsector zaten, en sociale huurwoningen die *na leegkomst* in de vrije sector zijn verhuurd
- ² Inclusief SSH Utrecht.

Toewijzing aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2016 in de U16 in totaal 4.956 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 78% van alle 6.462 toewijzingen. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 410. Onder deze grens betalen huurders de basishuur (tot ca. € 230) zelf en krijgen zij tot de kwaliteitskortingsgrens het verschil vanaf de basishuur voor 100% vergoed. Daarboven geldt een lager percentage. In totaal hebben corporaties 78% van de woningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens onder de lage aftoppingsgrens.

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.506 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie

personen of meer, dat is circa 22% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Dat is meer dan vorig jaar, toen dat aandeel nog 16% bedroeg. Vooral in Utrecht en IJsselstein gingen meer woningen naar gezinnen.

Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurdere woningen. Daarom geldt voor deze groep een hogere aftoppingsgrens van € 629. Van alle toewijzingen aan gezinnen is bijna 71% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens.

Toewijzing aan starters en doorstromers

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2016 op de schaal van de U16 bijna driekwart van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Ruim één kwart ging naar een doorstromer. Daarmee wordt het beeld van de afgelopen jaren doorgezet. In vergelijking met 2015 is het aandeel starters nog licht toegenomen.

Tabel 16 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2016

GEMEENTE	< 410	410-587	587-711	TOTAAL
De Bilt	39	144	88	271
Bunnik	1	24	1	26
Houten	48	178	62	288
IJsselstein	30	91	74	195
Nieuwegein	4	289	107	400
Stichtse Vecht	27	180	48	255
Utrecht	348	1.267	362	1.977
Vianen	37	87	54	178
Woerden	111	140	44	295
Zeist	78	275	116	469
totaal U10	723	2.675	956	4.354
De Ronde Venen	49	104	20	173
Lopik	1	32	21	54
Montfoort	7	18	17	42
Oudewater	5	27	5	37
Utrechtse Heuvelrug	26	120	54	200
Wijk bij Duurstede	17	58	21	96
totaal U16	828	3.034	1.094	4.956

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

Tabel 17 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2016

GEMEENTE	< 410	410-629	629-711	TOTAAL
De Bilt	2	51	18	71
Bunnik	0	10	2	12
Houten	0	46	36	82
IJsselstein	0	58	9	67
Nieuwegein	0	81	27	108
Stichtse Vecht	0	71	17	88
Utrecht	3	447	210	660
Vianen	0	31	11	42
Woerden	1	45	11	57
Zeist	0	110	59	169
totaal U10	6	950	400	1.356
De Ronde Venen	0	46	4	50
Lopik	0	6	9	15
Montfoort	0	10	5	15
Oudewater	0	7	1	8
Utrechtse Heuvelrug	0	30	12	42
Wijk bij Duurstede	0	14	6	20
totaal U16	6	1.063	437	1.506

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

Tabel 18 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2016

GEMEENTE	Starters %	Doorstromers %	Totaal %
De Bilt	72	28	100
Bunnik	76	24	100
De Ronde Venen	80	20	100
Houten	82	18	100
IJsselstein	77	23	100
Lopik	70	30	100
Montfoort	78	22	100
Nieuwegein	77	23	100
Oudewater	75	25	100
Stichtse Vecht	71	29	100
Utrecht	71	29	100
Utrechtse Heuvelrug	72	28	100
Vianen	74	26	100
Wijk bij Duurstede	78	22	100
Woerden	84	16	100
Zeist	72	28	100
totaal U16	74	26	100

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector of uit een particuliere huurwoning, wordt dus als starter gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat etc).

Onzelfstandige eenheden

In 2016 werden in totaal 4.566 onzelfstandige eenheden verhuurd. Het overgrote deel van de verhuuringen vond plaats in Utrecht. Verder werden onzelfstandige eenheden verhuurd in Zeist, en in veel mindere mate in Nieuwegein, Utrechtse Heuvelrug, Bunnik en Houten. De SSH Utrecht is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met zo'n 3.100 verhuuringen. Vrijwel alle verhuuringen (97%) gingen naar éénpersoonshuishoudens (vooral studenten) met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 409 (grens voor de huurtoeslag).

4.3 Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen

Veel sterker accent op betaalbaarheid

Uit de gegevens over 2016 blijkt dat corporaties veel meer sociale huurwoningen hebben verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. Werd in 2015 nog 45% van alle sociale huurwoningen onder die grenzen verhuurd, in 2016 is dat aandeel gestegen naar maar liefst 74%. Dat is een spectaculaire verschuiving. Zo'n 78% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en twee persoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 587. Voor drie en meerpersoonshuishoudens bedraagt dat aandeel 62%.

Corporaties hebben dus betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit gegeven. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde passendheidsnorm. Die houdt in dat corporaties verplicht zijn tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden

bij verhuizing naar een sociale huurwoning een huur te rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden een te dure huurwoning accepteren en zo 'dure scheefheid' ontstaat. Daartoe 'toppen' corporaties vaak de huren af. De passendheidsnorm geldt per corporatie, is wettelijk verplicht op straffe van sancties en ook onzelfstandige eenheden tellen daarin mee.

Het accent op betaalbaarheid zien we ook terug bij de jaarlijkse huurverhoging. Die is de laatste jaren sterk afgenomen. Zo is de huurverhoging per 1 juli 2017 de laagste sinds jaren in de Utrechtse regio. Per die datum krijgen huishoudens met een inkomen tot € 40.349 een huurverhoging van gemiddeld nog geen 0,2%. Dat geldt voor zo'n 85% van alle huurders die een woning van een corporatie huren. De verhoging ligt voor deze groep 0,1% onder de inflatie van vorig jaar. Met de zeer beperkte huurstijging zorgen de corporaties ervoor dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen. In de stad Utrecht is bovendien een pilot gestart om mensen met een zeer laag inkomen (iets boven bijstand) en met een huur boven de aftoppingsgrenzen gedeeltelijk te compenseren.

De hogere inkomens boven € 40.349 kunnen wat meer betalen en de meeste corporaties vragen conform het rijksbeleid aan deze groep (zo'n 15% van de huurders) een inkomensafhankelijke huurverhoging. Die mag per 1 juli a.s. maximaal 4,3% zijn. Gemiddeld krijgt in de Utrechtse regio deze groep een huurverhoging van 3,7%. Zij betalen echter nooit meer dan de maximaal redelijke huur voor een huis. Met die opbrengsten kunnen corporaties nieuwe investeringen doen. Al met al stijgen de huren van de corporaties per 1 juli 2017 gemiddeld voor alle huurders met bijna 0,7%.

Passend toewijzen

Het passend toewijzen zorgt er dus voor dat huishoudens met een laag inkomen bij acceptatie van een woning – uitzonderingen daargelaten - een

'passende' huurprijs betalen, dat wil zeggen, een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De keerzijde daarvan is dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden wordt ingeperkt. Immers, de woningtoewijzing wordt door het passend toewijzen sterk gesegmenteerd: de lagere inkomens kunnen terecht in het segment tot de aftoppingsgrenzen, de secundaire doelgroep moet zijn heil zoeken in het hogere segment tot de liberalisatiegrens.

Deze secundaire doelgroep kan niet meer terecht in het segment onder de aftoppingsgrenzen, omdat we in de Utrechtse regio hebben geregeld dat de

lagere inkomens voorrang krijgen in dat segment. Dat is ook logisch: de goedkopere woningen moeten terecht komen bij de lagere inkomens.

Sommige corporaties, zoals Portaal, hebben een 'twee huren' systeem ingevoerd, wat er op neer komt dat bij acceptatie van de woning een huishouden uit de secundaire doelgroep de reguliere huurprijs betaalt en een huishouden uit de primaire doelgroep bij acceptatie een lagere huur onder de aftoppingsgrens betaalt. In onderstaande tabel zijn de resultaten van passend toewijzen in 2016 weergegeven³.

Tabel 19 Mate van passendheid primaire doelgroep (zelfstandig/onzelfstandig) per gemeente in 2016

GEMEENTE	Doelgroep passend in %	Doelgroep niet passend in %	Totaal in %
De Bilt	97	3	100
Bunnik	98	2	100
Houten	98	2	100
IJsselstein	97	3	100
Nieuwegein	97	3	100
Stichtse Vecht	96	4	100
Utrecht	96	4	100
Vianen*	95	5	100
Woerden	100	0	100
Zeist	89	11	100
totaal U10	96	4	100
De Ronde Venen	99	1	100
Lopik	60	40	100
Montfoort	95	5	100
Oudewater	100	0	100
Utrechtse Heuvelrug	95	5	100
Wijk bij Duurstede	96	4	100
totaal U16	96	4	100

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

* Voorlopig cijfer

³ Voor alle duidelijkheid zij nog opgemerkt dat de passendheidsnorm van 95% wettelijk per corporatie geldt en niet per gemeente, waarbij de toewijzing aan zowel de zelfstandige woningen als onzelfstandige eenheden meetellen.

Van de primaire doelgroep heeft in 2016 nog iets meer dan 4% een woning gehuurd met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Ook hier heeft ten opzichte van een jaar eerder een spectaculaire verschuiving plaatsgevonden. In 2015 huurde nog iets meer dan de helft van de primaire doelgroep, te weten 52% een woning met een huur boven de aftoppingsgrenzen, dus een duurdere woning.

Aandeel doelgroepen naar inkomen in de toewijzing

In de regio is in sommige gemeenten de afspraak gemaakt of de intentie uitgesproken dat zo'n 70% van de toewijzingen naar de primaire doelgroep gaat, teneinde deze groep met een laag inkomen voldoende aanbod te laten komen. Wat betreft de toewijzingen in 2016 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 75% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat was in 2015 78%, in 2014 73%.

Deze percentages hebben voor alle duidelijkheid alleen betrekking op de zelfstandige verhuringen. Worden de onzelfstandige verhuringen meegerekend (en die zijn slechts in een beperkt deel van de gemeenten aanwezig), dan ligt het aandeel van de primaire doelgroep nog beduidend hoger. Bij deze eenheden gaat het bijna altijd om éénpersoonshuishoudens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Ongeveer 23,5% van de toewijzingen is gegaan naar de secundaire doelgroep tot € 35.739, zo'n 2,5% naar de (lagere) middeninkomens tot € 39.874. Duidelijk is dat de behoefte van de lagere inkomens (primaire en secundaire) zodanig groot is dat de groep daar net boven vrijwel geen kans maakt. Dat is ook wel logisch aangezien de corporaties vooral een wettelijke taak hebben de lagere inkomens passend te huisvesten.

Geconcludeerd kan worden dat het aandeel van de primaire doelgroep in de woningtoewijzing gemid-

Tabel 20 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2016 (zelfstandige sociale huurwoningen)

GEMEENTE	in procenten
De Bilt	67
Bunnik	87
Houten	73
IJsselstein	69
Nieuwegein	61
Stichtse Vecht	76
Utrecht	78
Vianen	65
Woerden	72
Zeist	67
totaal U10	75
De Ronde Venen	84
Lopik	80
Montfoort	65
Oudewater	84
Utrechtse Heuvelrug	74
Wijk bij Duurstede	71
totaal U16	75

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

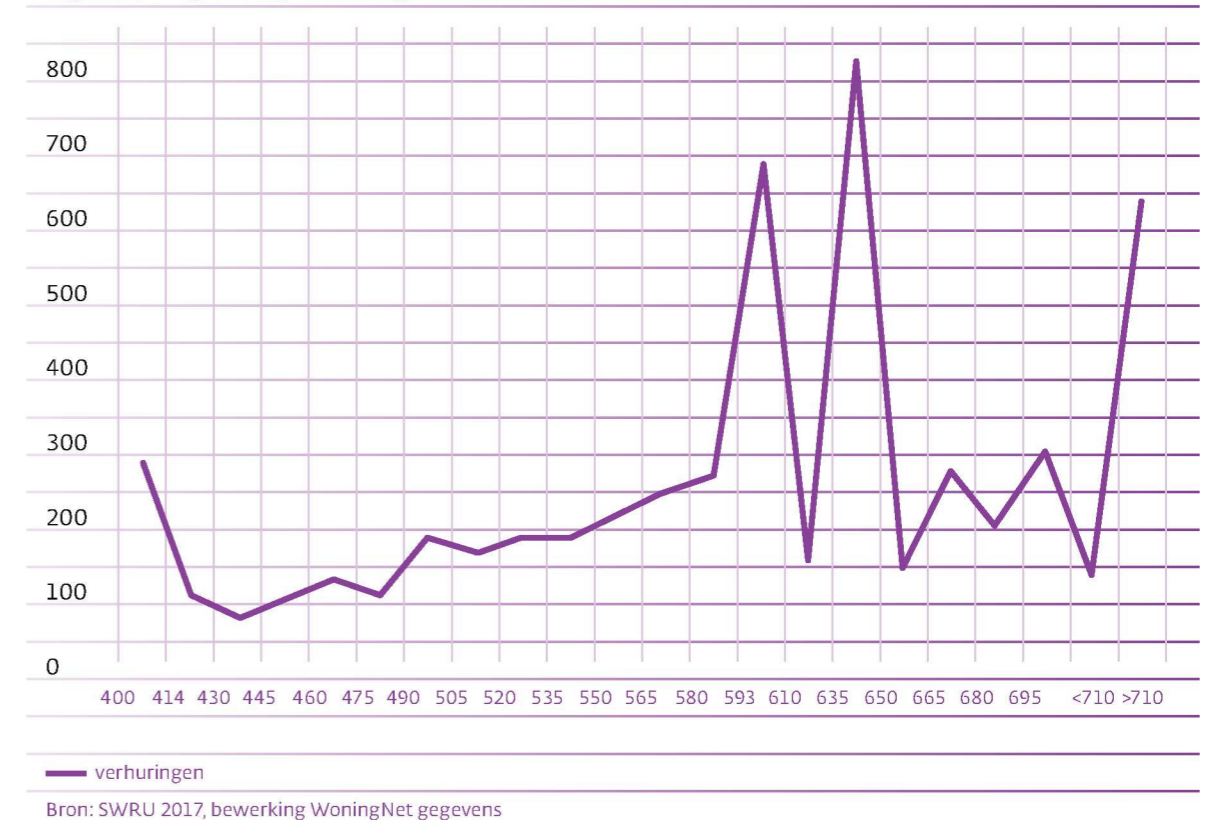
deld genomen in de U16 goed op peil is gebleven ten opzichte van de andere inkomensgroepen. Daarbij heeft 95% van de primaire doelgroep een woning geaccepteerd met een huur onder de aftoppingsgrenzen, terwijl dat vorig jaar nog maar 48% was. De betaalbaarheid voor de woningzoekenden met een laag inkomen die een sociale huurwoning hebben geaccepteerd, is er dus sterk op vooruit gegaan. Dat wil niet zeggen dat dit voor iedereen geldt. Met name voor de groep die net geen huurtoeslag ontvangt en dus is aangewezen op het duurdere segment boven de aftoppingsgrenzen, kan de betaalbaarheid onder druk staan.

4.4 Spreiding van de verhuringen 2016

We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 711. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs? In onderstaande grafiek zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2016 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Uit de grafiek blijkt dat we duidelijke pieken zien tegen het eind van de huurklassen (de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens). Wat kan daarvan de oorzaak zijn?

Het passend toewijzen kost corporaties behoorlijk wat geld. Immers, zij moeten de huren voor de primaire doelgroep vaak 'aftoppen' om een voldoende aanbod voor deze groep onder de aftoppingsgrenzen te kunnen garanderen. Corporaties kunnen dit 'aftoppen' (als gevolg van passend toewijzen) compenseren met het enigszins ophogen van de huren voor de goedkopere woningen - maar uiteraard niet hoger dan de maximaal toegestane huur. Op deze manier wordt de primaire doelgroep goed bediend, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond. Maar het betekent wel dat het nastreven van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad verder uit beeld verdwijnt vanwege het hogere doel: de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Figuur 4 Spreiding verhuringen in 2016 naar kale huur



Tabel 21 Toewijzing aan urgenten door corporaties 2014, 2015 en 2016, per gemeente, U10/U16, exclusief vergunninghouders

GEMEENTE	Urgenten 2014	Urgenten 2015	Urgenten 2016	Toe/afname 2014-2016 in %
De Bilt	29	31	24	-17
Bunnik	1	2	2	100
Houten	36	33	22	-39
IJsselstein	52	66	27	-48
Nieuwegein	97	114	79	-19
Stichtse Vecht	32	43	25	-22
Utrecht	270	330	289	7
Vianen	22	26	8	-64
Woerden	44	40	22	0
Zeist	27	21	17	-37
totaal U10	610	706	515	-16
De Ronde Venen	16	17	10	-38
Lopik	4	6	3	-25
Montfoort	6	1	4	-33
Oudewater	5	5	7	40
Utrechtse Heuvelrug	23	21	15	-35
Wijk bij Duurstede	30	24	17	-43
totaal U16	694	780	571	-18

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

4.5 Toewijzing aan urgenten en vergunninghouders

De toewijzing aan urgente doelgroepen maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod, maar er is sprake van een fors afnemend aantal. Ten opzichte van 2014 is sprake van een daling van 18%, ten opzichte van 2015 zelfs met 27%. In 2016 zijn 571 woningen aan urgenten (excl. vergunninghouders) toegewezen in de U16. Dat is 9% van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. Bijgaande tabel geeft een beeld van de urgente toewijzingen per gemeente.

Er is sprake van een afname van het aantal urgenten (exclusief vergunninghouders), vooral veroorzaakt door minder urgenties vanwege relatiebreuk.

In 2016 hebben de corporaties in de U16 daarnaast in totaal 1.043 woningen toegewezen aan de groep vergunninghouders. Dat is dus bijna het dubbele van alle toewijzingen aan urgenten bij elkaar.

Hier is, en dat was verwacht gelet op de grote

Tabel 22 Toewijzing aan vergunninghouders in 2016 per gemeente, U16

GEMEENTE	Woningen voor vergunninghouders
De Bilt	50
Bunnik	9
Houten	81
IJsselstein	22
Nieuwegein	101
Stichtse Vecht	69
Utrecht	482
Vianen	10
Woerden	31
Zeist	84
totaal U10	939
De Ronde Venen	36
Lopik	2
Montfoort	14
Oudewater	7
Utrechtse Heuvelrug	34
Wijk bij Duurstede	11
totaal U16	1.043

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2017

Tabel 23 Aantal toewijzingen in de U16 per type urgentie in 2014, 2015 en 2016

Reden urgentie	Toewijzingen 2014	Toewijzingen 2015	Toewijzingen 2016
Beroepsurgentie	15	9	8
Utrecht Duo + SV	5	0	0
Dakloos	15	3	4
Eenmalige aanbieder Het Vierde Huis	3	11	3
Financieel	35	40	16
Gedupeerden aanbodsysteem	1	5	2
Hardheidsclausule	68	83	82
Herstructurering	41	0	12
Maatschappelijke Indicatie	41	9	1
Mantelzorger/ontvanger	0	2	12
Medische indicatie	154	164	128
Nog te bepalen	0	0	1
Relatiebreuk	213	227	95
Renovatie	5	9	22
Sloop/nieuwbouw	54	108	80
Vrouwenopvang	30	61	41
Wonen met zorg-omklapcontract	0	44	68
Wonen met zorg urgentie	13	5	0
totaal U16	693	780	575

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

instroom van asielzoekers, sprake van een toename ten opzichte van 2014 en 2015. In 2014 hebben de corporaties in de U16 circa 400 woningen voor deze groep beschikbaar gesteld. In 2015 waren dat er 937 en in 2016 dus 1.043.

Urgentie naar reden

Het aantal urgenties dat per jaar wordt afgegeven, schommelt flink. Deze schommelingen worden veroorzaakt door sloop- en renovatieprojecten. Laten we die urgenties buiten beschouwing, dan zien we een dalend aantal urgenties. Het aanscherpen van de criteria voor urgentie bij relatiebreuk, per 1 juli 2015, is hieraan debet. De toewijzing op basis van relatiebreuk nam af tot 95 keer in 2016 tegen 213 in 2014 en 227 in 2015. Voorts blijkt toewijzing op basis van medische indicatie in 2016 de belangrijkste grond te zijn (128 keer), al nam ook dat aantal af in vergelijking met 2014 en 2015. Er zit met name groei in de categorie wonen met zorg-omklap contract. Dat aantal steeg door naar 68 keer in 2016.

Sinds de nieuwe huisvestingsverordening is het mogelijk om een mantelzorgindicatie aan te vragen, maar in de anderhalf jaar sindsdien zijn slechts een

paar toewijzingen op die basis tot stand gekomen. Een overzicht van alle redenen voor urgentie staat in bovenstaande tabel 23.

De conclusie is dat als we de vergunninghouders meetellen in de groep urgenten, het totaal aantal toewijzingen aan urgenten in 2016 in de U16 op 1.618 uitkomt. Dat is 26% van alle toewijzingen. Dat aantal lag in 2014 op ongeveer 1.100 toewijzingen (circa 15%) en in 2015 op 1.717 (ruim 25%). Ondanks de stijging van het aantal woningen voor vergunninghouders is de totale groep urgenten in 2016 dus zelfs iets afgenomen, zij het dat het relatief ongeveer gelijk blijft omdat er in 2016 iets minder sociale huurwoningen zijn verhuurd.

ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de Utrechtse regio. Wij gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2016 met die van 2015 en waar mogelijk 2014. Datzelfde doen wij voor de weigeringen en de gemiddelde wachttijd. Daarbij besteden we apart aandacht aan de lotingmodule.

Dit hoofdstuk is opgesteld in nauwe samenwerking met de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU) die gegevens van WoningNet heeft bewerkt voor deze rapportage.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2016 238.102 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 3,5% ten opzichte van eind 2015; er waren destijds 230.086 ingeschreven woningzoekenden. In 2015 en 2016 kwamen er alles bij elkaar ruim 15.000 woningzoekenden bij. Ter vergelijking: gerekend met 800.000 inwoners in de U16 zou dus ruim één op de vier inwoners ingeschreven staan. Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven om te zijner tijd voldoende inschrijfduur te hebben opgebouwd om kans te maken op een sociale huurwoning. In die zin geeft inschrijfduur ook geen volledig beeld van de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning.

Een actief woningzoekende wordt gedefinieerd als diegene die in een bepaalde periode tenminste één keer op een woning heeft gereageerd. Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Uit de cijfers blijkt dat het aantal actief woningzoekenden na een lichte daling in 2015 weer is toegenomen, met bijna 4%.

In het laatste kwartaal van 2016 waren er zo'n 16.200 actief woningzoekenden, dat was bijna 7% van alle geregistreerden. Zo'n 72% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep, dat wil zeggen dat zij in principe recht hebben op huurtoeslag. Circa 25% behoort tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). De middeninkomens (vanaf ca. € 35.000) zijn steeds minder actief, omdat zij door de wettelijke inkomenseisen nog maar mondjesmaat toegang hebben tot de sociale huursector. Waar voorheen ruim 10% van de actief woningzoekenden een middeninkomen had, is dat aandeel teruggelopen tot 3%.

Eén en tweepersoons huishoudens vormen ruim driekwart van het totaal aantal actief woningzoekenden. Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf personen of meer actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Hun aantal daalde in 2016 met maar liefst 16% ten opzichte van 2015. Overigens staan überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 2% van het totale aantal woningzoekenden). Het aantal actieven van buiten de regio is licht toegenomen sinds het verdwijnen van de regionale bindingseis, maar dit heeft nauwelijks effect op het totaal aantal actief woningzoekenden.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2016 werden zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 6.462 woningen verhuurd. Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats. De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site, en woningzoekenden die zijn ingeschreven, kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen wij het aanbodmodel. Ook worden woningen via de website op basis van loting toegewezen. Dat noemen wij de lotingmodule. Tot slot wordt een deel van de sociale huurwoningen direct bemiddeld door de corporaties. Het aantal woningen dat via het aanbodmodel wordt aange-

Tabel 24 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

JAAR	Aanbodmodel inschrijfduur en loting	Aanbodmode urgentie	Directe bemiddeling gemeld aan WoningNet	Directe bemiddeling Overig	Totaal
2014	4.811	695	734	1.109	7.349
2015	4.159	781	1.107	804	6.851
2016	3.827	575	1.082	987	6.462

Bron: SWRU/RWU 2017

houden, en dus voor de reguliere woningzoekenden beschikbaar is, is de afgelopen jaren gedaald. Het aantal bemiddelingen blijft redelijk constant. In deze categorie vallen onder meer de toewijzingen aan vergunninghouders en uitstromers vanuit de maatschappelijke opvang. Verder worden er hier woningruilen en toewijzingen van woningen met zorgvoorzieningen geregistreerd.

5.3 Aantal reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel dat wij kennen, reageren

woningzoekenden op een of meer sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden via de site van WoningNet. Uit het reactiegedrag valt op te maken hoe vaak woningzoekenden gemiddeld op een woning reageren. Onderstaande tabel geeft een beeld voor de periode 2014 tot en met 2016 wat betreft het aanbodmodel.

Uit deze gegevens blijkt dat het aantal reacties op vrijgekomen sociale huurwoningen van corporaties die via het aanbodmodel worden toegewezen, in de

Tabel 25 Gemiddeld aantal reacties in 2014, 2015 en 2016 bij woningen via aanbodmodel

GEMEENTE	Reacties 2014	Reacties 2015	Reacties 2016	Toe/afname 2014-2016 in %
De Bilt	73	94	69	-6
Bunnik	65	70	79	22
Houten	80	97	92	15
IJsselstein	60	77	84	40
Nieuwegein	57	69	78	37
Stichtse Vecht	46	54	76	65
Utrecht	72	92	108	50
Vianen	58	67	68	17
Woerden	55	77	86	56
Zeist	42	65	60	43
totaal U10	64	81	90	41
De Ronde Venen	64	77	88	38
Lopik	46	57	53	15
Montfoort	55	81	85	55
Oudewater	47	48	49	4
Utrechtse Heuvelrug	63	77	76	21
Wijk bij Duurstede	39	54	53	36
totaal U16	62	80	87	40

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

periode 2014 t/m 2016 gemiddeld met maar liefst 40% is gestegen in de gemeenten van de U10 en in totaal 29% in de U16. De stijgende lijn wordt daarmee doorgezet. Het gemiddeld aantal reacties ligt inmiddels rond de 90. Dit kan te maken hebben met het inkorten van de reactietermijn, waardoor woningzoekenden meer reacties kunnen plaatsen. Veruit de meeste reacties werden uitgebracht op sociale huurwoningen in Utrecht: gemiddeld 108. In deze grootste stad van de regio is het aantal reacties in twee jaar tijd met maar liefst 50% gestegen. Naast Utrecht ligt het gemiddeld aantal reacties hoog in Houten met 92 en de Ronde Venen met 88. Opmerkelijk is de lichte daling in De Bilt. De uitschieter in de stad Utrecht heeft een stevig opwaarts effect op het gemiddelde.

Bij nadere beschouwing blijkt dat met name het aantal reacties op tweekamerwoningen beduidend is toegenomen: met 45% sinds 2012. In 2016 werd gemiddeld 98 keer op zo'n woning gereageerd. Ook op driekamer woningen is iets meer gereageerd, namelijk gemiddeld 104 keer (4% meer sinds 2012). Het meest werd gereageerd op een vierkamer woning: gemiddeld 106 keer. Dat is overigens wel bijna 25% minder dan in 2012. Dit kan te maken hebben met de aanscherping van de bezettingsnorm in 2015. Sindsdien krijgen meerpersoonshuishoudens voorrang bij woningen vanaf vier kamers.

5.4 Weigeringsaanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woningzoekende een woning weigert voordat een

Tabel 26 Gemiddelde weigeringsgraad 2014, 2015 en 2016 bij aanbodmodel

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2014	Weigeringsgraad 2015	Weigeringsgraad 2016	Toe-/Af afname 2014-2016 in %
De Bilt	4,0	4,7	5,2	30
Bunnik	5,7	3,1	3,5	-39
Houten	1,5	2,1	2,4	60
IJsselstein	2,2	2,0	3,4	55
Nieuwegein	3,7	2,8	3,6	-3
Stichtse Vecht	3,2	2,2	2,9	-9
Utrecht	6,0	4,6	4,7	-22
Vianen	2,6	2,6	3,1	19
Woerden	2,0	2,7	3,7	85
Zeist	3,5	3,9	3,5	0
totaal U10	4,4	3,7	4,0	-9
De Ronde Venen	2,3	2,9	4,4	91
Lopik	3,0	4,6	2,2	-27
Montfoort	1,9	4,3	5,6	195
Oudewater	3,5	3,3	3,6	3
Utrechtse Heuvelrug	4,4	4,5	3,2	27
Wijk bij Duurstede	2,2	1,9	2,4	9
totaal U16	4,2	3,6	4,0	-5

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

kandidaat deze accepteert. Al jaren ligt het aantal weigerings om allerlei redenen op een (te) hoog niveau. In 2016 is het gemiddeld aantal weigerings in de U10 en U16 weer gestegen met 8%, na een daling in 2015 met circa 14%. Per saldo over twee jaar een daling met 9% in de U10 en 5% in de U16. Uit de cijfers blijkt dat in de U10 en U16 gemiddeld 4,0 kandidaten een woning weigeren, voordat deze wordt geaccepteerd.

In Montfoort is de weigeringsgraad het hoogst, al lijkt dit hier bij nadere beschouwing een technische reden te hebben. Gevolgd door De Bilt met 5,2, Utrecht met 4,7 en De Ronde Venen met 4,4. In Lopik wordt het minst geweigerd, 2,2, gevolgd door Wijk bij Duurstede en Houten (2,4).

5.5 Inschrijfduur aanbodmodel

Wij hanteren het begrip gemiddelde inschrijfduur, ook al zijn lang niet alle woningzoekenden al op het moment van inschrijven daadwerkelijk op zoek naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. Niettemin geeft het een indicatie van de tijd die woningzoekenden nodig hebben om aan een passende woning te komen. Die inschrijfduur is al jaren hoog. Er is meer vraag naar sociale huurwoningen dan er aanbod is.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur van doorstromers is in de U10 in de periode 2014-2016 2015 opgelopen van gemiddeld 9,5 tot 10,0 jaar. Voor de U16 ligt dat een fractie lager, maar ook op die schaal is

Tabel 27 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers 2014, 2015 en 2016

GEMEENTE	Doorstromer 2014	Doorstromer 2015	Doorstromer 2016	Toe-/Af afname 2014-2016 in %
De Bilt	9.7	11.2	9.8	1
Bunnik	6.7	12.7	8.6	28
Houten	9.6	9.6	10.0	4
IJsselstein	9.7	10.9	10.9	12
Nieuwegein	9.5	10.0	9.2	-3
Stichtse Vecht	9.4	9.9	11.1	18
Utrecht	9.9	11.0	10.3	4
Vianen	11.1	11.1	9.9	-11
Woerden	8.4	11.5	8.6	2
Zeist	7.7	8.2	8.8	14
totaal U10	9.5	10.6	10.0	5
De Ronde Venen	12.3	9.7	11.4	-7
Lopik	7.2	8.8	6.8	-6
Montfoort	7.6	5.8	5.8	-24
Oudewater	11.0	9.5	6.0	-45
Utrechtse Heuvelrug	7.0	8.6	8.9	26
Wijk bij Duurstede	8.2	10.5	9.2	12
totaal U16	9.3	10.4	9.9	6

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

er een stijging, naar 9,9 jaar. Er is dus sprake van een krappe markt. Maar de cijfers laten wel een grillig patroon zien. Na een sterke stijging in 2014 en 2015 daalde de gemiddelde inschrijfduur plotseling in 2016, van 10,6 naar 10,0 in de U10 en een vergelijkbare daling op de schaal van de U16. Een verklaring is daarvoor niet meteen te geven. Het is niet waarschijnlijk dat de daling zich doorzet, aangezien het woningtekort in de regio verder oploopt.

Opvallend is dat in de stad Utrecht de gemiddelde inschrijfduur wat afnam. De daling is relatief groot in Oudewater. De inschrijfduur steeg het laatste jaar nog in Houten, Stichtse Vecht, Zeist, De Ronde Venen en de Utrechtse Heuvelrug.

Starters

Voor starters was de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen in de U10 in 2015 wat lager dan voor doorstromers, namelijk 8,3 jaar. Maar de inschrijfduur stijgt wel gestaag. Die was in 2014 nog 7,3 jaar en in 2015 7,9 jaar. In twee jaar een stijging met 14%. Voor de U16 als geheel lag het percentage in 2015 iets lager: 8,2 jaar. Starters komen dus steeds moeilijker aan bod.

De langste inschrijfduur geldt voor Utrecht: 9,1 jaar. In twee jaar is sprake van een spectaculaire stijging met 25%. Veel (jongere) starters opteren voor een woning in de stad. Dat is enigszins terug te zien in een dalende inschrijfduur voor een aantal regiogemeenten, met name aan de westkant van Utrecht,

Tabel 28 Gemiddelde inschrijfduur starters 2014, 2015 en 2016

GEMEENTE	Starter 2014	Starter 2015	Starter 2016	Toe- / afname 2014-2016 in %
De Bilt	8.5	8.0	7.8	-8
Bunnik	6.7	7.8	8.6	28
Houten	8.4	8.5	8.3	-1
IJsselstein	8.4	9.2	8.1	-4
Nieuwegein	7.2	7.5	8.1	13
Stichtse Vecht	7.5	8.1	8.4	12
Utrecht	7.3	8.0	9.1	25
Vianen	7.5	7.8	7.4	-1
Woerden	6.9	7.7	7.9	14
Zeist	6.1	6.9	6.8	11
totaal U10	7.3	7.9	8.3	14
De Ronde Venen	8.5	7.6	7.0	-18
Lopik	5.2	5.8	5.2	0
Montfoort	8.6	7.3	5.5	-36
Oudewater	7.2	8.6	6.3	-13
Utrechtse Heuvelrug	6.5	7.4	8.4	29
Wijk bij Duurstede	6.6	7.2	7.6	15
totaal U16	7.3	7.8	8.2	12

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

zoals in De Ronde Venen, Montfoort en Oudewater. Maar in een aantal andere gemeenten stijgt de gemiddelde inschrijfduur voor starters ook nog steeds, zoals voor de Utrechtse Heuvelrug (29% in twee jaar) en Bunnik (28%).

Algemene conclusie is dat de slaagkans van de regulier woningzoekende toenemend onder druk staat door het dalende aanbod, dat deels wordt veroorzaakt door het toegenomen aantal vergunninghouders dat moet worden gehuisvest. De taakstelling voor deze groep neemt in 2017 af, waardoor de druk op de woningmarkt enigszins wordt verlicht. De afgelopen vijf jaar nam de benodigde inschrijfduur met bijna tien maanden toe en de zoektijd met acht maanden. Er is grote behoefte aan extra aanbod. Het ontbreekt echter veelal aan locaties voor de realisatie van dit extra aanbod.

5.6 Lotingmodule

In de Utrechtse regio worden op beperkte schaal woningen aangeboden in de lotingmodule. De schaal is bescheiden, en ook gebeurt dat maar in een paar gemeenten. Ook worden sommige woningtypes niet verloot, bijvoorbeeld eengezinswoningen en seniorenwoningen. Inschrijfduur en urgentie zijn bij lotingwoningen niet van invloed.

Reacties

Het gemiddeld aantal reacties op de lotingwoningen is spectaculair gestegen. Op lotingwoningen reageren inmiddels gemiddeld ruim vier keer zoveel woningzoekenden dan op woningen die op basis van inschrijftijd worden aangeboden. Velen lijken een kansje te willen wagen op z'n woning. Alleen in Utrechtse Heuvelrug is sprake van een daling. In de gemeente Utrecht is sprake van een lichte daling in het laatste jaar, na een sterke stijging in 2015.

Weigeringen

De gemiddelde weigeringsgraad bij woningen die via loting worden toegewezen, is een stuk lager. Bedroeg de weigeringsgraad in de stad Utrecht bij woningen die via het aanbodmodel worden toegewezen in 2016 nog 4,7, bij woningen die in datzelfde jaar zijn verloot, was de weigeringsgraad maar 0,9 en die nam nog flink af ten opzichte van 2015. Aan de andere kant lag in Utrechtse Heuvelrug de weigeringsgraad veel hoger dan bij het aanbodmodel. Daar lijkt sprake van een eenmalige uitschieter. Woningzoekenden ervaren een woning die via loting kan worden verkregen, wel degelijk als een 'lot uit de loterij'. Anders gezegd: ze zijn daadwerkelijk op zoek naar een woning.

Tabel 29 Aantal verhuringen via lotingmodule in 2016

GEMEENTE	Verhuringen lotingmodule 2016
De Bilt	4
Houten	1
IJsselstein	1
Nieuwegein	46
Utrecht	217
Utrechtse Heuvelrug	2
Zeist	24
totaal	295

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

Inschrijfduur doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden, ligt - logischerwijs - lager dan bij de overige woningen. Iedereen heeft immers 'gelijke kansen'. Gemiddeld bedroeg deze circa 2,8, iets lager dan vorig jaar (3,0 jaar). Maar de trend is per gemeente heel verschillend. Zo nam deze in Nieuwegein toe, maar in Utrecht en Zeist af.

Inschrijfduur starters

In 2015 zijn er 199 woningen verloot, waarvan 181 aan starters. Het aantal woningen dat via deze module is verhuurd, is flink afgenomen, namelijk van 381 in 2014 naar 199 in 2015, zo'n 3% van alle verhuringen. Loting vergroot dus de slaagkans van starters. In de lotingmodule ligt voor starters de gemiddelde inschrijfduur 0,5 tot 2,5 jaar. De verschillen per gemeente zijn groot, de trends ook. Bijgaande tabel geeft een beeld per gemeente.

5.7 Zoektijd van woningzoekenden

Opgemerkt is al dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven om te zijner tijd voldoende inschrijfduur te hebben opgebouwd om kans te maken op een sociale huurwoning. Inschrijfduur geeft dus alleen een indicatie voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning.

Bijgaande tabel geeft inzicht in de zoektijd die actief woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden. Dus vanaf het moment dat deze voor het eerst heeft gereageerd op een woning. Een actief woningzoekende wordt gedefinieerd als diegene die in een periode van één kwartaal tenminste één keer op een woning heeft gereageerd.

Uit de tabel blijkt dat een gemiddelde doorstromer in 2015 in de U16 gemiddeld 4,8 jaar nodig had om een woning van zijn gading te vinden. Dat is

9% meer dan in 2014 en 2015. Voor de gemiddelde starter gold dat de zoektijd in 2016 ook is opgelopen in vergelijking met 2014 (3,6 jaar) en 2015 (3,9 jaar) naar gemiddeld 4,1 jaar. De zoektijd van doorstromers is waarschijnlijk wat langer, omdat ze over het algemeen meer tijd hebben en kritischer zijn. Er zijn nogal wat uitschieters omhoog en omlaag, maar ook hier valt op dat de stad Utrecht erg in trek is. Zowel starters als doorstromers hebben hier de meeste zoektijd nodig om een woning te vinden en die zoektijd loopt verder op. De stad lijkt steeds ontoegankelijker te worden.

Er is wel een verband te ontdekken tussen de ontwikkeling van de inschrijfduur en de zoekduur. In bijgaande figuur is dat aangegeven. Om een voorbeeld te noemen: In gemeenten waar de gemiddelde inschrijfduur voor starters steeg, zoals in Bunnik, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede, Woerden, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Zeist, nam de gemiddelde zoektijd ook behoorlijk toe. Omgekeerd daalde de gemiddelde inschrijftijd voor starters in De Bilt, IJsselstein, Vianen, Montfoort en Oudewater en daalde de zoektijd navenant. De Ronde Venen is de uitzondering: daar daalde de gemiddelde inschrijfduur voor starters, maar steeg de gemiddelde zoektijd.

Tabel 30 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod in lotingmodule, 2014, 2015 en 2016

GEMEENTE	Reacties 2014	Reactie 2015	Reacties 2016	Toe-afname 2014-2016 in %
De Bilt	0	0	322	0
Houten	0	581	927	60
IJsselstein	0	0	394	0
Nieuwegein	222	360	562	153
Utrecht	199	439	409	106
Utrechtse Heuvelrug	181	117	165	-9
Zeist	115	255	244	112

Tabel 31 Gemiddelde weigeringsgraad 2014, 2015 en 2016 in lotingmodule

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2014	Weigeringsgraad 2015	Weigeringsgraad 2016	Toe-afname 2014-2016 in %
De Bilt			0.8	0
Houten			0.0	0
Nieuwegein	2.4	1.2	0.9	-63
Utrecht	1.6	1.8	0.9	-44
Utrechtse Heuvelrug	3.5	0.7	8.0	129
Zeist	1.3	1.3	1.4	8

Tabel 32 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers die woning accepteren in lotingmodule, 2014, 2015, 2016

GEMEENTE	Doorstromer 2014	Doorstromer 2015	Doorstromer 2016	Toe-afname 2014-2016 in %
De Bilt			0.4	
Nieuwegein	3.5	1.3	3.9	11
Utrecht	2.0	4.3	2.7	35
Utrechtse Heuvelrug			0.7	
Zeist	0.9	4.7	2.6	167

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur starters die woning accepteren in de lotingmodule, 2014, 2015, 2016

GEMEENTE	Starter 2014	Starter 2015	Starter 2016	Toe-afname 2014/2016 in %
De Bilt			2,6	
Houten			6,8	
IJsselstein			2,5	
Nieuwegein	2,3	2,4	2,4	4
Utrecht	2,2	2,3	2,4	9
Utrechtse Heuvelrug	0,3	0,7	3,1	933
Zeist	2,2	1,7	2,0	-9

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 34 Gemiddelde zoektijd van starters en doorstromers in jaren, per gemeente, in 2014, 2015 en 2016

GEMEENTE	2014		2015		2016		toe-en afname 2014-2016 in %	
	Door- stromer	Starter	Door- stromer	Starter	Door- stromer	Starter	Door- stromer	Starter
De Bilt	5,6	4,1	5,7	4,2	5,4	3,8	-4	-7
Bunnik	3	2,8	2,3	3,2	5,6	3,8	87	36
Houten	3,4	3,3	4,8	3	5,6	3,3	65	0
IJsselstein	4,6	4,9	5,4	4,2	4,4	4,1	-4	-16
Nieuwegein	4,2	3,3	3,9	4	4,1	4,1	-2	24
Stichtse Vecht	2,9	3,1	3,6	3,5	4,8	3,8	66	23
Utrecht	4,8	3,8	4,4	4,5	5,3	5	10	32
Vianen	3,7	4,2	4,3	3,1	3,9	3,6	5	-14
Woerden	4,1	3,4	3,4	3,6	5,6	3,8	37	12
Zeist	4,7	3,4	4,7	3,2	3,9	3,5	-17	3
totaal U10	4,5	3,7	4,4	3,9	5	4,2	11	14
De Ronde Venen	3,3	2,7	4,5	3,8	4,2	3,3	27	19
Lopik	3,2	2,8	5,4	3,4	2,5	2,7	-22	-4
Montfoort	2,8	2,5	5,4	3,4	4,2	2,8	50	12
Oudewater	3,2	2,9	2,5	2,6	4,2	2,4	31	-17
Utrechtse Heuvelrug	4	3,3	4,5	3,5	3,9	3,7	-3	12
Wijk bij Duurstede	3,9	2,5	2,9	3,9	4	3,8	3	52
totaal U16	4,4	3,6	4,4	3,9	4,8	4,1	9	14

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

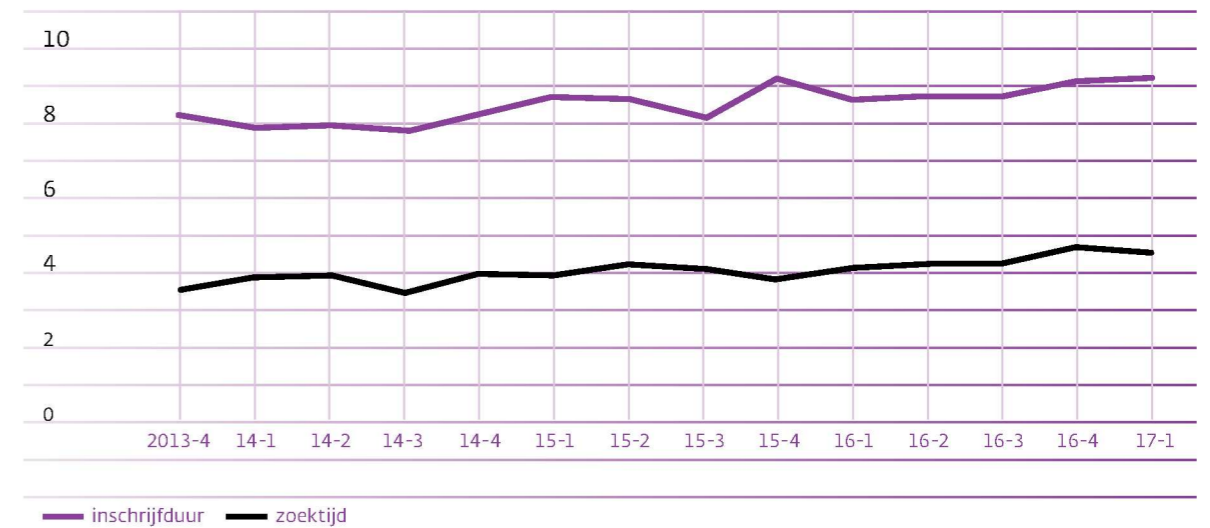
In de U16 wordt een belangrijk deel van het aanbod toegewezen via de regionale site van WoningNet. Woningzoekenden kunnen dus regionaal zoeken. Bovendien zijn de regels in de huisvestingsverordening zodanig dat woningzoekenden hun inschrijfduur kunnen inzetten om naar een sociale huurwoning in een andere gemeente binnen de regio kunnen verhuizen.

Kijken we naar de verhuisbewegingen, dan blijkt dat woningzoekenden wel regionaal zoeken, maar vooral

lokaal reageren. In 2015 ging 60% van het aanbod aan sociale huurwoningen (via WoningNet) naar een woningzoekende die al in die gemeente woonde. In 40% van de gevallen verhuisde een woningzoekende dus naar een woning in een andere gemeente. Dat is wat meer dan vorig jaar. Bijgaande tabel geeft een beeld van de verhuisbewegingen binnen de regio.

De meeste verhuizingen vonden logischerwijs plaats binnen de gemeente Utrecht zelf: 32% van alle verhuizingen. Tellen we de verhuizingen van binnen én buiten de regio naar Utrecht mee, dan gaat het om

Figuur 5 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd



Bron: SWRU 2017

Tabel 35 Verhuizingen van en naar een sociale huurwoning in de gemeenten in de U16 regio, 2016

Van → Naar ↓	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vianen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten Regio
Bunnik	13			1						1	11	2		2	1	2	4
De Bilt		135	1	3	3	1		3		5	95	3		1	1	20	30
De Ronde Venen			103	3	1		1	5		3	33	3			1	4	48
Houten	1	4		148	8		1	17	1	7	58	4	3	5	3	6	11
IJsselstein		2	1	4	115	5	1	31		8	53	1	10	2	5	8	21
Lopik					2	22	1	1		1	8			1	2	3	2
Montfoort					2	1	17	1			7	1	1		5	2	13
Nieuwegein		4	1	15	23	3	1	241		9	124	3	7	1	5	8	37
Oudewater			1		1	1	1	2	19	2	7			1	3		10
Stichtse Vecht	1	5	2	3	1			8		177	75	1	1	1		8	53
Utrecht	6	26	5	29	26	1		45	3	51	1718	15	6	4	7	48	272
Utrechtse Heuvelrug		2		5	1			8		2	26	75		8	1	25	37
Vianen		1		5	7	3		28		2	34	1	74	2	2	7	18
Wijk bij Duurstede	1	1		5				3		1	10	9		75		6	9
Woerden		2	7	4	3	1	2	3	2	10	51	1		2	102	11	50
Zeist	9	21		4	4	1		5		7	75	20	2	4	3	204	47

Bron: SWRU 2017, bewerking WoningNet gegevens

41% van alle verhuizingen. Vanuit Utrecht verhuisden woningzoekenden vooral naar Nieuwegein.

Dat gold voor 19% van alle woningzoekenden die vanuit Utrecht naar de regio verhuisden. Bijna 14% verhuisde naar De Bilt en 11% naar Zeist en Stichtse Vecht. Een deel gaat ook naar buiten de regio, maar die aantallen zijn niet bekend.

Naar Utrecht verhuisden vooral woningzoekenden die van buiten de regio kwamen. Van alle woningzoekenden buiten de stad Utrecht kwam 50% van buiten de regio. Zo'n 9% kwam uit Stichtse Vecht, bijna 9% uit Zeist en 8% uit Nieuwegein.

Van alle woningzoekenden die van buiten de regio kwamen (12% van alle verhuizingen) ging het overgrote deel naar Utrecht (41%). Zo'n 8% ging naar Stichtse Vecht, 7,5% naar Woerden en een fractie minder naar Ronde Venen en Zeist. Voor het overige blijken woningzoekenden die naar een andere gemeente gaan, vooral te verhuizen naar een naburige gemeente. Zo zijn er bijvoorbeeld weinig verhuisbewegingen tussen de regio's Utrecht Zuidoost en West.

COLOFON

Uitgebracht door stichting RWU

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
juni 2017

030 2826 800
rwu@portaal.nl
Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht

Tekst

Hans van Harten

Tabellen

Explica (Roelf-Jan van Til)

Basisontwerp

Antoin Buissink

Drukwerk

MarcelisDékavé

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2017
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2016

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
juni 2017

030 2826 800
rwu@portaal.nl
Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht